Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Masteroppgave 2017 30sp
Fakultet for landskap og samfunn

Kommuners praksis med verdsetting for eiendomsskatt

Municipal practice with valuation for property tax

Anne Efjestad
Master i eiendom

Forord

Hensikten med denne oppgaven er å belyse «best practice» for verdsetting av fast eiendom med henblikk på eiendomsskatt. Fokus har vært på mindre landkommuner fordi det antas at praksisen variere mest der. Underveis har jeg møtt mange hyggelige mennesker, alle med interesse for valgt tema. Jeg ønsker å takke veileder Einar Hegstad for nyttige tilbakemeldinger underveis. En takk til Einar Bergsholm og Håvard Steinsholt for nyttig informasjon om eiendomsskatt generelt. Ikke minst vil jeg rette en takk til Liv-Elin Vemundsberget i KSE (Kommunenes sentralforbund Eiendomsskatteforum) for inngående kunnskaper om praksis, og ønsket praksis, om temaet eiendomsskatt. Alle kommunenes representanter som stilte opp til intervjuer fortjener også en takk for nyttig informasjon og konkrete innspill. Jeg ønsker også å takke Unne T. Efjestad for nyttige tilbakemeldinger. Ingeborg Francke Jensen og Torgeir Skogheim har også kommet med tilbakemeldinger – en takk til også dem.

Sammendrag

Tema for denne masteroppgaven er *å belyse praksis med verdsetting for eiendomsskatt i kommunene*. Poenget er å se om det finnes noen «best practice» i forhold til taksering av boliger, fritidseiendommer og våningshus.

Oppgaven har tre problemstillinger som til sammen skal være med på å belyse temaet. Disse er:

Delproblemstilling 1. Hvordan fungerte samarbeidet mellom aktørene som var involvert i arbeidet, herunder kompetanse og dagens praksis?

Hensikten var å belyse hvilken kompetanse aktørene som var involvert i innføring av eiendomsskatten, herunder dagens eiendomsskattekontor. Hvordan var samarbeidet under innføringen og hvordan det fungerte nå. Hvordan takstresultatet ble i forhold til virkelige salg, ble også belyst. Her var det et spenn mellom 50% og 100% av virkelige salg. Det ble belyst om det var noen problemer i forbindelse med synfaringen. I tillegg ble det undersøkt hvilken rutine for informasjonsflyt kommunene hadde mellom byggesakskontoret og eiendomsskattekontoret, både under innføringen og ved dagens praksis. Noen hadde rutine for å gå gjennom nye takster, mens andre vedkjente seg at rutinen kunne forbedres.

Delproblemstilling 2. Er det forskjeller i oppbygning av dokumentet «Rammer og retningslinjer»?

Studien bestod også av undersøkelse av kommunenes styringsdokument kalt «Rammer og retningslinjer». Både synfarere, sakkyndig nemd og eiendomsskattekontoret måtte forholde seg til dette dokumentet. Her var opplegget for takseringen i den enkelte kommune bestemt av nemda. Hvordan de skulle vurdere de forskjellige objekter for beskatning var angitt i dette dokumentet. Hensikten med delproblemstilling var å se på hvilke forskjeller kommunene hadde satt opp i dette dokumentet. Det var forskjeller i vurderingen av etasjefaktorer. Videre var det noe ulikt syn på om festetomt skulle trekke ned taksten, eller om den ble vurdert som selveiertomt.

Delproblemstilling 3. Hvordan fungerte bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster?

Fordi noen av de utvalgte kommuner hadde valgt å bruke formuesgrunnlaget (grunnlag for formuesskatt, tidligere kalt ligningsverdien) som grunnlag for takstene i stedet for å lage egne takster, som for øvrig er mest vanlig, ble også problemstillingen rundt dette temaet belyst. Formuesgrunnlaget blir justert av skatteetaten hvert år mens kommunens egne

takster står uforandret i 10 år før de endres, ved en såkalt retaksering. Kommunene opplevde at spriket mellom egne takser og takster basert på formuesgrunnlaget vokste fort, hele 10% på ett år. De fleste mente at dette var et problem.

Summary

The topic of this master thesis is to look upon municipal practice with valuation for property tax. The point is to see if there is any "best practice" in relation to the valuation of homes, holiday homes and farmhouses.

The assignment has three issues that together will help to highlight the topic. These are:
Part problem 1. *How did the cooperation between the actors involved in the introduction, including competence and current practice, work?*
The purpose was to elucidate the competence of the actors involved in the introduction of property tax, including the current property tax office. How was the collaboration during the introduction and how it worked at the present moment. How the tax rate was compared to real sales was also highlighted. There was a difference between 50% and 100% compared to real sales. It was highlighted if there were any problems with the inspection experience. In addition, it was investigated which routine of information flow the municipalities had between the "expert committee" and the property tax office, both during the introduction and in the current practice. Some had a routine to review new tariffs, while others recognized that the routine could be improved.

Part Problem 2. *Are there any differences in the structure of the governing document called "Rammer og retningslinjer"?*
The study also consisted of an examination of the municipalities' management document called "Rammer og retningslinjer". Both the viewers, the "expert committee" and the property tax office had to relate to this document. Here the scheme for the assessment in each municipality was determined by "committee". How they should assess the different objects for taxation were highlighted in this document. The purpose of the partial problem was to look at the differences the municipalities had set up in this document. There were differences in the assessment of floor factors. Furthermore, there were different views of whether the leasehold property was considered as self-owned property or not.

Partial problem 3. *How did the use of the "basis for capital assessment" work towards the use of own tariffs?*
Because some of the selected municipalities had chosen to use the "basis for capital assessment" as the basis for the tariffs, instead of making their own tariffs, which are also the most common, the issue surrounding this topic was also highlighted. The "basis for

capital assessment” base is adjusted by the tax office (the Norwegian Tax Administration) each year while the municipality's own tariffs remain unchanged for 10 years before they change. The municipalities experienced an increasing difference between own tariffs and tariffs based on the “basis for capital assessment” grew rapidly, by 10% in a year. Most people thought this was a problem.

INNHOLDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING 12
1.1 Tema 12
1.2 Eiendomsskatteforum 12
1.3 Bakgrunn for valg av tema 13
1.4 Formål 14
1.5 Objekter som kan beskattes 15
1.6 Bruk av formuesgrunnlaget. 15
1.7 Problemstilling 16
1.8 Andre lignede pågående arbeider 19
1.9 Oppgavens oppbygning 20

2. FREMGANGSMÅTE 20
2.1 Forskningsopplegg 20
2.2 Datainnsamling 21
2.3 Reliabilitet 21
2.4 Validitet 22
2.5 Studietyper 22
2.6 Analytisk perspektiv 23
2.7 Data/metodetriangulering 23
2.8 Intervjuet 24
2.9 Etiske betraktninger 25

3. UTVALGSKRITERIER 26
3.1 Lokasjon av kommuner 26
3.2 Synfaringsmenn 27
3.3 Kompetanse 27
3.4 Utvalg av kommuner 28
3.5 Noen definisjoner 29

4. TEORI 29
4.1 Verdsetting for hva? 29
4.2 Sjablongverdi 31
4.3 Nemd og synfaring 33
4.4 Loven og valg av takseringsmetode 33
4.5 Valg av formuesgrunnlag til takst 35
4.6 Kommende endringer i praksis 36
4.7 Politikk 37
4.8 Takserer eller taksator 38
4.9 Befaringsplikt 38
4.10 Prosess 39

5. EMPIRI 40
5.1 Innledning 40

5.2 Kommune A ... 43
5.2.1 Innledning ... 43
5.2.2 Kompetanse, eventuell bruk av profesjonelle aktører ... 44
5.2.3 Synfaring ... 44
5.2.4 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 44
5.2.5 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret. ... 45
5.2.6 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 45
5.2.7 Bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster ... 46
5.3 Kommune B ... 46
5.3.1 Innledning ... 46
5.3.2 Kompetanse, eventuell bruk av profesjonelle aktører ... 47
5.3.3 Synfaring ... 47
5.3.4 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 47
5.3.5 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 48
5.3.6 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 48
5.4 Kommune C ... 50
5.4.1 Innledning ... 50
5.4.2 Kompetanse, eventuell bruk av profesjonelle aktører ... 50
5.4.3 Synfaring ... 51
5.4.4 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 51
5.4.5 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 52
5.4.6 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 53
5.5 Kommune D ... 54
5.5.1 Innledning ... 54
5.5.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle ... 55
5.5.3 Synfaring ... 55
5.5.4 Byggesak vs. Eiendomsskattekontoret ... 55
5.5.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 55
5.5.6 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 57
5.6 Kommune E ... 58
5.6.1 Innledning ... 58
5.6.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle ... 58
5.6.3 Synfaring ... 59
5.6.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 59
5.6.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 59
5.6.6 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 60
5.7 Kommune F ... 61
5.7.1 Innledning ... 61
5.7.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle ... 62
5.7.3 Synfaring ... 62
5.7.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 62
5.7.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 63
5.7.6 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 64

5.8 Kommune G ... 66
5.8.1 Innledning ... 66
5.8.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle ... 66
5.8.3 Synfaring ... 67
5.8.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 67
5.8.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 68
5.8.6 Fra «Rammer og retningslinjer». ... 69
5.9 Kommune H ... 70
5.9.1 Innledning ... 70
5.9.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle ... 71
5.9.3 Synfaring ... 71
5.9.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 71
5.9.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 72
5.10 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 73
5.11 Kommune I ... 75
5.11.1 Innledning ... 75
5.11.2 Kompetanse ... 76
5.11.3 Synfaring ... 76
5.11.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 76
5.11.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere ... 76
5.12 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 77
5.12.1 Bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster. ... 79
5.13 Kommune J ... 79
5.13.1 Innledning ... 79
5.14 Kompetanse ... 79
5.14.1 Synfaring ... 79
5.14.2 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 79
5.14.3 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere. ... 80
5.14.4 Fra «Rammer og retningslinjer» ... 81
5.14.5 Bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster ... 82

6. DRØFTING ... 82
6.1 Innledning ... 82
6.1.1 Hvordan var samarbeidet under innføringen og dagens praksis? 83
6.1.2 Innledning ... 83
6.1.3 Samarbeidet mellom aktørene ... 84
6.1.4 Vurdering av kompetansen ... 84
6.1.5 Synfaring ... 86
6.1.6 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret ... 88
6.1.7 Type programmer til disposisjon ... 89
6.2 Er det forskjeller i dokumentet «Rammer og retningslinjer»? ... 90
6.2.1 Innledning ... 90
6.2.2 Vurdering av ytre faktor ... 90
6.2.3 Vurdering av indre faktorer ... 91
6.2.4 Fritak ... 92
6.2.5 Våningshus ... 92

6.2.6 Sonefaktorer og kvadratmeterpriser 93
6.3 Hvordan fungerte bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster? . 94
6.3.1 Innledning 94
6.3.2 Ekstraarbeid 95
6.3.3 Uttalelser fra Finansdepartementet 95
6.4 Promillesats og prisnivå 96
6.5 Sammenfattende drøfting 97

7. AVSLUTNING 98
7.1 Innledning 98
7.1.1 Avsluttende refleksjoner 99
7.2 Tema for andre oppgaver 101

8. KILDER 101
8.1 Skriftlige referanser 101
8.2 Personlige meddelelser 103

9. VEDLEGG 103
9.1 Intervjuguide 103
9.2 Takst- og besiktigerskjema 106
9.3 Kvittering fra NSD 106

FIGUROVERSIKT

Figur 1. Utsnitt fra kartdatabasen Douglas County, Colorado, USA. 14
Figur 2. Eksempel på utregning av takst for fritidsbolig fra Sogndal 32
Figur 3. Gangen i prosessen fra vedtak om eiendomsskatt til utskrivning.. 39
Figur 4. Typisk eiendom fra 1950-tallet. 39
Figur 5. Taksten bygger på fakta og vurderinger av eiendommen. 41

TABELLOVERSIKT

Tabell 1. Trekk ved undersøkelsesopplegg for kvalitative og kvantitative data. 21
Tabell 2. Oversikt over hvem som ble intervjuet i forhold til rolle. 25
Tabell 3. Innføringstidspunkt, antall klager og hus samt innbyggertall. ... 28
Tabell 4. Prisnivå for kvadratmeter per enhet og tomtepriser. 43
Tabell 5. Soner for tomtepris. 45
Tabell 6. Etasjefaktorer. 46
Tabell 7. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet. 49
Tabell 8. Etasjefaktorer. 49
Tabell 9. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet. 53
Tabell 10. Etasjefaktorer. 53
Tabell 11. Faktorer standard på bolig. 54

Tabell 12. Faktorer standard på fritidsbolig. 54
Tabell 13. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet..... 57
Tabell 14. Etasjefaktorer..... 58
Tabell 15. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet..... 61
Tabell 16. Etasjefaktorer..... 61
Tabell 17. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet..... 65
Tabell 18. Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og boligblokker. 65
Tabell 19. Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper..... 66
Tabell 20. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet..... 69
Tabell 21. Etasjefaktorer..... 69
Tabell 22. Aldersfaktor for bolig. 70
Tabell 23. Aldersfaktor for fritidsbolig. 70
Tabell 24. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet..... 73
Tabell 25. Etasjefaktorer..... 74
Tabell 26. Aldersfaktor for bolig. 74
Tabell 27. Aldersfaktor for fritidsbolig. 75
Tabell 28. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet..... 78
Tabell 29. Etasjefaktorer for boliger, fritidseiendommer og tomter..... 78
Tabell 30. Faktorer for tilstand på bolig og fritidsbolig. 78
Tabell 31. Faktor for aldersmessig justering. 82
Tabell 32. Programmer som ble brukt og hvor synfaringsdata ble registrert.89
Tabell 33. Variasjoner i etasjefaktorer for boliger, hytter og våningshus. 91
Tabell 34. En oversikt over gjeldende promillesats og bunnfradrag. 96

1. INNLEDNING

1.1 Tema

Det overordnete temaet for denne oppgaven er kommuners innføring av eiendomsskatt. Videre i kapittel 1 vil jeg blant annet gjøre rede for hvilken del av dette temaet jeg tar for meg, bakgrunn og formål for valg av tema, samt spesifisere problemstillinger ut fra dette. For å belyse problemstillingene, tas det utgangspunkt i utvalgte kommuner. Fremgangsmåte og utvalg av kommuner belyses i kapittel 2.

Mange kommuner har innført eiendomsskatt. Årsaken til dette kan være å bøte på kommunenes økonomiske handlerom. For å kunne innføre eiendomsskatten må kommunene verdsette alle eiendommene som skal skattlegges. Gjennom media kan man få inntrykk av at praksisen rundt verdsettingen varierer en del mellom kommuner. Jeg ønsket derfor å belyse temaet *kommuners praksis med verdsetting for eiendomsskatt i kommuner.* Det er eiendomsskatteloven LOV-1975-06-06-29 som regulerer hvordan det skal verdsettes og angir alle reglene som har med eiendomsskatt å gjøre.

Det oppstår en rekke spørsmål knyttet til kommuner som allerede har innført eiendomsskatten. Noen av dem nevnes allerede her for å spore leseren inn på hva som vil bli belyst gjennom oppgaven. Det dreier seg om hvordan kommunene praktiserte taksering etter eiendomsskatteloven. Markedsverdien er basisprisen som kommunene må gå ut fra etter loven. Derfor blir temaer som, hvordan kom kommunene gikk frem for å finne markedsverdien, hvem som foretok synfaringen og hvilken kompetanse aktørene hadde belyst. Videre, om synfarerne var profesjonelle eller lokale ressurser. Hvorvidt kommunene brukte veiledere i arbeidet og hvor disse eventuelt var utarbeidet. Dagens praksis, med oppdatering av nye takster til registeret, vil også bli belyst.

1.2 Eiendomsskatteforum

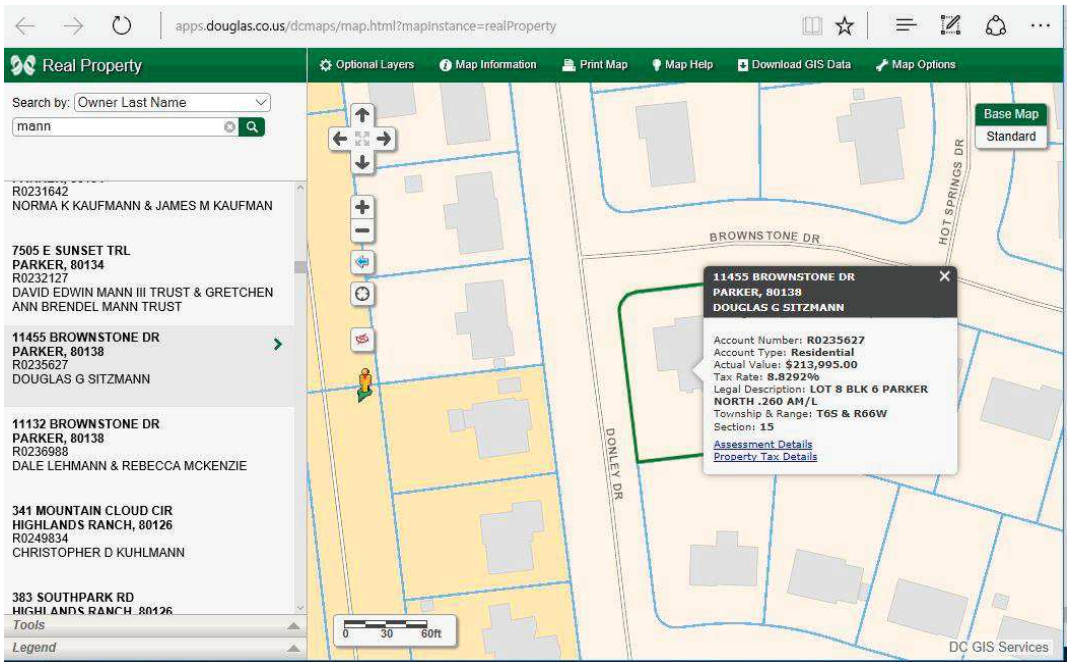
Kommunenes sentralforbund opprettet Eiendomsskatteforum i 2003, heretter kalt KSE. Deres mandat er å hjelpe kommunene ved innføring av eiendomsskatt gjennom å veilede og holde kurs for kommunens ansatte og andre involvert i arbeidet. Instruksen finnes på KSE sine hjemmesider. KSE har et eget sekretariat som har stor kompetanse om eiendomsskatt.

De avklarer prinsipale spørsmål og gir råd og veiledning i eiendomsskattespørsmål. Det er 320 kommuner som er medlemmer av KSE, etter tall fra 2016 (Eiendomsskatteforum 2017e).

1.3 Bakgrunn for valg av tema

Det er to årsaker til at dette temaet ønskes belyst. Den ene er at jeg fikk inspirasjon til å skrive om temaet da jeg var i USA sommeren 2015 og hadde en del spørsmål om eiendomsforholdene og registersystemet i USA. Til min store overraskelse er registersystemet temmelig åpent og samordnet der. Verdi på huset, geografisk utstrekning av eiendommen, planløsning samt hvor mye den enkelte betaler i eiendomsskatt, vann- og avløpsavgift med mer, lå åpent for alle på «kommune-nivå».

I Michigan, USA betales det 1,3 % eiendomsskatt av «assessed fair market value» (Newaygo 2017). Jeg har også sett, via Internett, at de der bruker sammenlignbare salg med «arms length» (Douglas 2015), dvs. at objektet verdsettes av en uavhengig nøytral person. Denne markedsverdien er også knyttet opp til byggesak i kommunen (Douglas 2015) Dersom noen gjør forbedringer på huset vil dette slå inn på markedsverdien. Om det i kommunene i Norge er definert lignede metoder er usikkert. Noen kommuner har samordning mellom registrene, dette er blant annet tilfelle i Ås, Steinsholt (pers.med.). Vi har her til land kun takseringsmetoden som står i loven som holdepunkt, *«under vanlege salstilhøve ved fritt sal»,* jf. eiendomsskatteloven § 8 A-2. Siden eiendommene ikke skal selges er verdifastsettingen hypotetisk.



Figur 1. Utsnitt fra kartdatabasen Douglas County, Colorado, USA.
Kilde: (http:/www.douglas.co.us/assessor/real-property-trensfer-declarations).

Jeg vil innskrenke spørsmålsstillingen ved å fokusere på forhold som dreier seg om *taksering* av eiendom for eiendomsskatt og da relatert til norske forhold. Det vil kun sees på boliger, fritidshus, våningshus og kårboliger (hus på gårdsbruk). I denne studien vil jeg vil ikke inkludere verk og bruk.

Videre er temaet for innføring av eiendomsskatt aktuelt for tiden. 366 av 428 kommuner har innført dette. 253 kommuner har eiendomsskatt for hele kommunen per 2017. Når eiendomsskatten skal gjelde for hele kommunen innbefatter dette alt fra verk og bruk, næringseiendommer, kraftanlegg, boliger, fritidseiendommer osv. Disse tallene er opplyst av Vemundsberget i KSE (pers. med.) og dekker innsamlede data for 2017.

1.4 Formål

Kommunens politikere kan velge hvorvidt de vil innføre eiendomsskatt eller ikke og det utgjør fra 2-7 promille av eiendommenes markedsverdi ifølge eiendomsskatteloven § 11. Tidligere har kommunens bidrag med veg og teknisk infrastruktur vært grunnlag for å kreve eiendomsskatt. At eiendomsskatten antas å styrke det kommunale tilbudet i kommunen, er det mye som tyder på (Powdhar & Joa 2016 s. 90). Min oppgave kan bidra til å sette lys på

praksisen rundt kommunenes verdifastsetting av eiendommer. Oppgaven kan bidra til å belyse «best practice» eller gjengs metode.

1.5 Objekter som kan beskattes

Her vil jeg kort nevne de valg av objekter som kommunen kan kreve eiendomsskatt på. Utvalget av kommuner i denne oppgaven er fra de kommuner som har skatt på boliger, våningshus og fritidseiendommer. I eiendomsskattelovens § 3 er det listet opp hvilke objekter som kan pålegges eiendomsskatt.

Kommunestyret kan skrive ut eigedomsskatt på anten

a) faste eigedomar i heile kommunen, eller

b) faste eigedomar i klårt avgrensa område som heilt eller delvis er utbygde på byvis eller der slik utbygging er i gang, eller

c) berre på verk og bruk i heile kommunen, eller

d) berre på verk og bruk og annan næringseigedom i heile kommunen, eller

e) eigedom både under bokstav b og c, eller

f) eigedom både under bokstav b og d, eller

g) faste eigedomar i heile kommunen, unnateke verk og bruk og annan næringseigedom.

I denne oppgaven har fokus vært på kommuner som har valgt eiendomsskatteloven § 3 a) – for alle eiendommer og de kommuner som benytter § 3 g).

Det er viktig å merke seg at sakkynding nemd, som jeg delvis vil omtale som nemda, er den som «eier» og er ansvarlig for takstene. Selv om eiendomsskattekontoret kan være den som foreslår takstene for nemda, så er det nemda som lager vedtakene. Noen av kommunene har også valgt formuesgrunnlag for boliger som takstgrunnlag, jf. avsnitt 1.6.

1.6 Bruk av formuesgrunnlaget.

Hovedregelen er altså at kommunene selv verdsetter objektene for eiendomsskatt men det finnes en unntaksbestemmelse, definert ved bruk av formuesgrunnlaget. Unntaksbestemmelsen er i eiendomsskatteloven § 8 C-1 (1). Det er det kun 59 kommuner som valgte dette per 2017, Vemundsberget (pers.med.). Muligheten for å benytte formuesgrunnlaget som takstgrunnlag kom inn i loven i 2014. Formuesgrunnlaget er grunnlaget som brukes til å regne ut personbeskatning, tidligere kalt ligningsverdien. Skatteetaten regner ut formuesgrunnlaget ved hjelp av sjablongverdier basert på arealet husene har. Arealet er sendt inn av skattebetalerne til skattemyndighetene tidligere, i form

av primærrom (P-rom). Primærrom er en annen måte å beregne arealet på enn bruttoareal (BRA) som brukes i matrikkelen. Dette arealet avviker derfor fra det som oppgis i matrikkelen og som kommunene bruker. Skatteetaten har ansvar for denne taksten (formuesgrunnlaget) og ikke kommunene. Klager på denne taksten skal gå til skattemyndighetene og ikke kommunen. Kommunene må derfor håndtere to metoder å praktisere takseringen på. Valg av formuesgrunnlaget utelukker som regel egen taksering for boliger med formuesgrunnlag. Formuesgrunnlaget vil bli ytterligere omtalt i teorikapitlet (kapittel 4).

1.7 Problemstilling

Hovedproblemstillingen er *å belyse praksis med verdsetting for eiendomsskatt i kommunene*. Dette vil som nevnt gjøres med utgangspunkt i en del utvalgte kommuner som allerede har innført eiendomsskatt på boliger og fritidseiendommer, jf. kapittel 2. Hvordan kommunene utførte takseringen, og om kommunen hadde utfyllende saksbehandlingsregler/ veiledere for sin praksis, er blant temaer som blir belyst, jf. sammendraget.

Problemstillingen er delt i tre delproblemstillinger hvor den første er den viktigeste som omhandler samarbeid, kompetanse, erfaringer og dagens praksis. Delproblemstilling 2 dreier seg om undersøkelse av dokumentet «Rammer og retningslinjer» som er styringsdokumentet kommunene bruker til takseringen. Den siste delproblemstillingen handler om bruk av formuesgrunnlag versus kommunens egen takster.

I oppgaven var det fokus på kommuner med sakkyndig nemd etter eiendomsskatteloven § 8 A-3, jf. kapittel 4. Nemda var vanligvis ikke ute på befaring selv, men fikk informasjon fra eiendomsskattekontoret som igjen hadde fått data fra synfaringsmenn, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 fjerde ledd. Nemda fastsatte videre taksten på grunnlag av denne informasjonen. Synfaringsmennene befarte og vurderte eiendommene. Det var nemda som hadde ansvar for å ansette synfaringsmenn og som hadde det overordnede ansvaret for takstresultatet. Jeg ønsket å belyse hvordan informasjonen ble samlet inn. Kompetansen til dem som utførte dette arbeidet, både for nemdas medlemmer, eiendomsskattekontoret og synfaringsmenn. I tillegg var det et eiendomsskattekontor som vedlikeholdt databasen. Eiendomsskatekontorets praksis måtte også undersøkes da de forestod den daglige driften.

Hensikten var å belyse grensesnittet av arbeidsoppgaver mellom eiendomsskattekontoret, synfaringsmennene og nemda.

Delproblemstilling 1: Hvordan fungerte samarbeidet mellom aktørene som var involvert i arbeidet, herunder kompetanse og dagens praksis?

Jeg ønsket å belyse nemdas kompetanse og hvilken medlemssammensetning den hadde. Var det mulig å få takstmenn valgt til nemdene, eller ble deres tilknytning til markedet for nær slik at det kunne komme i konflikt med hensynet til habilitet? Siden nemda var politisk valgt var det interessant å se om politikerne mente at man heller burde valgt inn medlemmer som var lenger «unna» markedet. Med dette menes for eksempel, en lokal byggmester som solgte tjenester til de samme eierne som han/hun skulle taksere huset til i neste omgang. Kanskje det ble for nær tilknytning til markedet?

Hvordan var kvaliteten på takstresultatet og om man traff på taksten i forhold til virkelige salg blir belyst. Hvor ofte utførte nemda stikkprøver på virkelige salg og hadde kommunen noen statistikk på hvor god treffprosent de innehadde på sine takster? Var det noen objekter som ble spesielt vanskelig å taksere? Jeg ønsket å belyse om likebehandlingsprinsippet ble fulgt opp fordi det norske samfunnet vektlegger dette.

Videre, ble skjønnet utført av synfaringsmennene eller nemda? Her ønsket jeg å belyse hvem i kommunen som hadde den beste kompetansen for å synfare og vurdere husene. Var det synfaringsmennenes vurdering som blir tillagt vekt i avgjørelsen på taksten eller var det det nemdas vurderinger?

Ble verdsettingsmetoden dokumentert, og i så fall, hvor lett var det å finne informasjonen for innbyggerne? Ble informasjonen til innbyggerne forståelig for dem?

For synfaringsmennene ville eksempelvis hovedspørsmål dreie seg om hvordan det var å gå i egen kommune å synfare eiendommer til mennesker man kjente fra før, kanskje slektningers eiendom. Hvordan de dokumenterte sitt arbeid med hensyn til kvalitet var også interessant. Om veilederen/oppgavebeskrivelsen var forståelig og tydelig for dem, ble belyst. Det ble også reist spørsmål om kommunikasjonen mellom eiendomsskattekontoret og nemda var funksjonell i forhold til oppdatering av eiendomsskatteregisteret.

Intervjuer ble brukt for å undersøke praksisen, jf. kapittel 2. Jeg antok at det var tilstrekkelig å intervjue ett medlem av nemda. Jeg regnet med at nemdas leder kunne uttale seg på vegne nemda generelt. Her var hovedfokus på om mottatt datagrunnlag fra synfaringsmennene gav tilstrekkelig informasjon til å fatte vedtak. Det ble belyst om skjønnet, som eventuelt ble utført av synfaringsmennene, var godt nok for nemda til at de kunne gjøre vedtak. Med skjønn menes her en vurdering av eiendommen basert på egne vurderinger. Litt avhengig av om kommunen benyttet «profesjonelle» synfaringsmenn eller «lekfolk», forsøkte jeg å summere opp praksisen kommunene hadde. Videre ble det sett på om kvaliteten ble redusert mye ved at «lekfolk» ble benyttet, eller om det ikke hadde noen betydning. Med «profesjonelle» kunne menes et takstfirma og med lekfolk kunne menes studenter. Med kvalitet menes, om oppmålingen stemte med det som var registrert i matrikkelen.

Jeg ønsker å belyse i hvilken grad det var forskjell på de ulike synfaringsmennenes arbeid i de ulike kommunene. Belysning av eiendomsskattekontorets arbeid ved innføringen og hvordan den daglige driften var, ble undersøkt. Nemdas kompetanse til å vedta takster ble også sjekket. Med kompetanse menes her, i hvilken grad nemda traff verdien av virkelige salg eller ikke.

Delproblemstilling 2. Er det forskjeller i dokumentet «Rammer og retningslinjer»?

Kommunene hadde et styringsdokument de brukte for å kalibrere takseringen. Dette ble som regel kalt «Rammer og retningslinjer». Dersom sjablonger ble benyttet, ville disse fungere etter sin hensikt? En sjablong kunne være en fast kvadratmeterpris for ulike typer eiendommer, f.eks. for bolig, jf kapittel 4. Sjablonger benyttes som et hjelpemiddel til å effektivisere takseringen. Jeg ønsket å finne ut noe om hvilke parametre som ble vektlagt i sjablongsystemet, og om kommunen hadde kjørt noen tester av sjablongene før de iverksatte arbeidet med takseringen og i tilfelle hva måtte de justere. Dokumentet «Rammer og retningslinjer» var et styringsdokument som alle som var involvert måtte forholde seg til. Dette dokumentet ble dermed sentralt i undersøkelsen.

Delproblemstilling 3. Hvordan fungerte bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster?

Som jeg kommer tilbake til i kapittel 2, var det noen av de utvalgte kommunene som hadde valgt formuesgrunnlaget som basis for takstgrunnlaget. I noen av disse kommunene hadde

likevel ikke noen boliger formuesgrunnlag, av ulike årsaker. De kommunene som hadde valgt å bruke formuesgrunnlaget for boliger måtte altså allikevel taksere boliger uten formuesgrunnlag i tillegg til fritidsboliger, våningshus og kårboliger i samme område. Spørsmålet ble om det i så fall ble forskjell ved bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster? Formuesgrunnlaget var verdien som ble oppgitt i skattemeldingen ganget med fire. (Det er kun 25% av markedsverdien vi skatter for), jf. kapittel 4. Hadde nemda noen formening om hvordan disse formuesgrunnlagene var i forhold til egne satte takster? Det kunne tenkes at nemda mente de var mer unøyaktig/nøyaktig i forhold til egne takster Jeg ville undersøke i hvilken grad nemda vurderte egne takster opp mot formuesgrunnlagene i det hele tatt eller ikke.

Til slutt i oppgaven belyser jeg også hvilken promillesats og om hvilket bunnfradrag kommunene eventuelt hadde. Begrunnelsen for å ta med dette er at det tilhører resultatet av eiendomsskatten totalt.

1.8 Andre lignede pågående arbeider

Det ble opplyst fra KSE ved Vemundsberget (pers. med.) at det arbeides parallelt med en FOU, som står for står for forskning og utvikling, hvor det planlegges å komme med anbefaling til kommuner om verdsetting og metode. Spørsmål om tomt og bolig skal takseres separat og lignende er tema for denne FOU som skal ferdigstilles i løpet av første halvdel av 2018, Huus-Hansen (pers.med). KSE arbeider dermed med en "best practice" for verdsetting som setter fokus på de samme tema som omhandles i denne oppgaven. Dette fikk jeg rede på etter at mitt arbeid hadde startet.

De fleste kommuner verdsetter selv da det tross alt er en kommunal skatt. KSE er et rådgivende organ for kommunene. De kommer med følgende uttalelse i KSE-posten at

«- skatteetatens sjablongsystem som KS anser for grovmasket til at det vil kunne gi en forsvarlig taksering av eiendomsmassen. Det er vist til at Statistisk sentralbyrå, som utarbeider modellgrunnlaget for skatteetaten, selv anslår de at ved bruk av modellen får hver fjerde bolig her i landet fastsatt en formuesverdi som ligger under 80% eller over 120% av virkelig verdi» (Eiendomsskatteforum 2015).

Dette kan kanskje tyde på at Eiendomsskatteforum mener at de statlige sjablongverdiene er for unøyaktige, og man er derfor bedre tjent med at kommunene selv verdsetter.

Skatteetaten bruker altså sjablonger, dvs. en fast kvadratmeterpris for eksempelvis boliger i et gitt område, jf. kapittel 4. Skatteetaten har da ganget antall kvm med den samme fastprisen. Dette utgjør formuesgrunnlaget som er utgangspunkt for formuesbeskatning for boliger i Norge.

1.9 Oppgavens oppbygning

Oppgavens videre oppbygging vil være slik at i kapittel 2 beskrives det hvilken fremgangsmåte som ble brukt. I kapittel 3 omtales utvalgskriteriene, herunder hvorfor de utvalget kommuner ble valgt. Videre kommer det et kapittel om teori (kapittel 4) før presentasjon av empiri (kapittel 5) som bygger på de intervjuer som er foretatt samt dokumentstudiene. Til slutt følger drøftelsen av de funn som er gjort, jf. kapittel 6. I kapittel 7 vil det komme en kort oppsummering av oppgaven.

2. FREMGANGSMÅTE

I denne oppgaven ble kvalitativ metode valgt da denne kunne gi det mest fullverdige resultatet, jf. kapittel 3. En kvantitativ tilnærming ville bli uaktuell da den skulle tallfeste ting i stedet for å gå dypere inn i de forhold som jeg ønsket å belyse her. Det ville være et naturalistisk utgangspunkt, for om mulig få frem underliggende følelser som informantene måtte ha om verdsettingssituasjonen (Silverman 2014 s. 53, 179). Poenget var å samle inn empiri som var *«opplysninger om faktiske forhold i samfunnet»* (Grønmo 2004 s. 33). Denne empirien brukes ved hjelp av kvalitativ metode til å finne svar på hovedspørsmålet, problemstillingen og underliggende spørsmål i oppgaven.

2.1 Forskningsopplegg

Tilnærmingen var induktiv da kunnskapen om dette var begrenset. Induktivt betyr at det legges *«vekt på fortolkning og teorigenerering»* (Grønmo 2004 s. 38). Normalt ville et induktivt forskningsprosjekt starte med innsamling av empiri for deretter å utlede en teori. Mens et deduktivt opplegg startes det med en teori, og man forsøker gjennom empirien, for deretter å komme med en problemformulering som munner ut i teoritesting (Grønmo 2004 s. 37). Jeg samlet informasjon fra sekundærdata som Internett, publikasjoner og dokumentstudier i tillegg til primærdata i form av intervjuer. Det ble besluttet å intervjue ti kommuner for å hente inn informasjon på lokalt plan. Var det likhetstrekk i praktisering av

verdsetting, kompetanse og utførelse? Ble «arms length»- metoden praktisert eller ikke, jf. kapittel 4?

Tabell 1. Trekk ved undersøkelsesopplegg for kvalitative og kvantitative data.
Kilde: (Grønmo 2004 s. 129).

Aspekt ved undersøkelsen	Datatype	
	Kvalitative data	Kvantitative data
Problemstillinger	Analytisk beskrivelse	Statisk generalisering
Metodisk opplegg	Fleksibilitet	Strukturering
Forholdet til kildene	Nærhet og sensitivitet	Avstand og selektivitet
Tolkningsmuligheter	Relevans	Presisjon

Gjennom innsamling av data ville jeg kunne utlede hvordan kommunene arbeidet, og hvordan de opplevde at systemet fungerte. Kvalitativ metode ville dermed egne seg godt i dette tilfelle. Resultatet ville komme frem gjennom skriftlig beskrivelse, i hovedsak, og ikke gjennom statistiske beregninger. I tillegg, *«vekt på deltakende informasjon eller feltforskning»* (Grønmo 2004 s. 47). Intervjuer ville være en egnet metode for innsamling av empiri. I og med at ikke alle problemstillinger kommunene opplevde var kjent ville forskningen bære preg av dette.

2.2 Datainnsamling

De viktigeste kilder for datainnsamling er kildetype: respondent. Dette er intervjuer med personer (respondenter/informanter). Den andre kildetype er: aktør som er deltakende observasjon av virksomheten. En tredje kildetype: dokument. I dette tilfelle er det en gjennomgang av «Rammer og retningslinjer» i de forskjellige kommunene (Grønmo 2004 s. 133). Målet var å belyse hvordan kommunene gikk frem for å taksere eiendommer. I tillegg, hvor resultatene ble registrert og om det var samkjøring med andre registre i kommunene. Jeg ønsket å belyse om de utførte takseringen selv, eller om de leide inn denne kompetansen. I så fall, hvilken kompetanse hadde så disse takstfirmaene. Jeg håpet å avdekke deres erfaring på dette feltet. Hva synfarerne selv følte dersom de takserte noen de kjente sin eiendom, var også relevant pga. habilitetsspørsmålet. Om taksererne mente at takseringen hadde blitt utført på en rettferdig måte vil også bli belyst.

2.3 Reliabilitet

Reliabilitet går på pålitelighet. Fikk man fram det som virkelig mentes fra veilederne eller oppstod det misforståelser? Dersom spørsmålene i intervjuguiden var lagt opp godt og ikke

kunne misforstås, var reliabiliteten høy. Siden intervjuguiden var mitt «måleverktøy», skulle i prinsippet dette gi lik måling hver gang det ble brukt. *«Høy reliabilitet innebærer at undersøkelsen er gjennomført på en nøyaktig måte»* (Grønmo 2004 s. 423). Det var ønskelig med en så eksakt «måling» som mulig. Å operasjonalisere er å gjøre noe målbart, og intervjuguiden var verktøyet som skulle gjøre fenomenet målbart (Babbie 2013 s. 46).

Det bør nevnes at en grunn til feil kunne være at kommunens representanter følte lojalitet til sin kommune og ikke ønsket å uttale seg kritisk om forholdene. Jeg håpet at spørsmålene det ble lagt opp til i intervjuguiden kunne være av en slik art at denne problemstillingen ikke ble aktualisert. Intervjuguiden dannet grunnlag for validitet og reliabilitet. Det kunne være en svakhet at kun 10 av landets 253 kommuner (med eiendomsskatt i hele kommunen) ble involvert i undersøkelsen, jf. intervjuguiden i kapittel 9.

2.4 Validitet

I kvalitativ metode går man i dybden. Intervjuguiden var «måleapparatet» til en kvalitativ metode. Kvaliteten på intervjuguiden ville angi undersøkelsens validitet. Jo bedre denne var, jo sterkere troverdighet kunne undersøkelsen få. Man forsøkte også å ha en viss objektivitet (Silverman 2014 s. 23) som ville medvirke til øket validitet. *«Høy validitet innebærer at undersøkelsesopplegget og datainnsamlingen resulterer i data som er relevante for problemstillingen»* (Grønmo 2004 s. 426).

I denne oppgaven ville det være analyse av tekster og informasjon fra KSEs veiledere samt annen litteratur om takseringsmetodikk som ble aktuelt å studere. Det finnes andre masteroppgaver som har skrevet om temaet, og disse ble også studert. Det ble åpnet for generell eiendomsskatt på boliger og fritidseiendommer fra 2007, Vemundsberget (pers.med.). Søk på kommuners hjemmesider ble utført. På grunn av begrenset tid måtte jeg gjøre et utvalg slik at kun noen få kommuner ble valgt for å finne «best practice» om verditaksering. Utvalget ble basert på ti mindre landkommuner hvor praksisen ble antatt å variere mest. For at det skulle være praktisk mulig å gjennomføre, var disse i Sør-Norge.

2.5 Studietyper

Poenget med en studie er å finne ut hvordan «noe» fungerer i samfunnet. *«Beskrivende studier avdekker og belyser faktiske forhold i samfunnet»* (Grønmo 2004 s. 375). Her ser man på både hvordan forholdet var, og hvordan det er blitt endret.

«Forklarende studier tar sikte på å avklare årsakene til virkningene av ulike samfunnsmessige fenomener» (Grønmo 2004 s. 371). Det går ut på å teste hypoteser og utvikle forklaring om årsakssammenheng. *«Forstående studier er hovedsakelig basert på kvalitative data»,* (Grønmo 2004 s. 375). Resultatet blir en mer helhetlig forståelse av fenomenet. Grønmo peker på at det belyser hvilken mening eller betydning som knytter seg til handlinger eller hendelser. Gjeldende oppgave er både forstående og beskrivende, fordi den sier noe om hvordan kommunens ansatte forstod og praktiserte verdsettingen. Den er beskrivende fordi de praktiserende fikk komme med redegjørelse av sin praksis.

2.6 Analytisk perspektiv

I følge Grønmo er det tre perspektiver som er gjeldende. Disse er kalt *tidsperspektivet* som er longitudinelle studier, *romperspektivet* som er komparative studier og *nivåperspektivet* som handler om flernivåstudier.

Tidsperspektivet handler om utviklingsforløp. Det kan dreie seg om store eller små prosesser eller hvordan handlingsmønster forandres over en viss tid. Det passer til kvalitative studier. Romperspektivet handler om likheter og forskjeller. *«…sammenlikning av forhold på ulike steder i rommet»* (Grønmo 2004 s. 384). Med rommet menes hvor i geografien vi er i dette tilfelle. Det kan eksempelvis handle om å se på forskjellene om jordskifterettens virke i Norge eller Tyskland. Nivåperspektivet *«…omfatter enheter på to eller flere nivåer i samfunnet»* (Grønmo 2004 s. 389). Da samfunnsvitenskapelige studier deles i micro-, meso og makro, handler nivåperspektivet om forholdet mellom de ulike nivåene. Det kan være mellom nasjonalstat til fylkeskommune og kommune. Data om enheter på flere nivåer kan med dette kombineres i en studie (Grønmo 2004 s. 376-389).

Denne oppgaven tilhører romperspektivet da det var en sammenligning av ulike kommuners praksis, på ulik lokasjon i landet.

2.7 Data/metodetriangulering

Triangulering betyr å sammenstille data fra to eller flere kilder. Ordet triangulering stammer fra navigasjon der det går ut på å dele inn et område i trekanter, slik at posisjoner og avstander kan beregnes ut fra hjørnene og vinklene som trekantene har fått definert. Man sammenstiller, i dette tilfelle, data fra observasjoner, dokumenter og intervjuer. *«Metodetriangulering går ut på å belyse samme problemstilling ved hjelp av forskjellige data og metoder"* (Grønmo 2004 s. 55).

Ved å sammenstille informasjon fra kommunenes hjemmesider, dokumentanalyse og intervjuer, ville jeg kunne utføre en triangulering.

2.8 Intervjuet

Intervjuet med en av kommunens representanter på eiendomsskattekontoret/ synfaringsmenn/nemd-medlem eller ansvarlige for verdsettingen ble planlagt til 1 time. Det ble valgt kun en halv time for synfaringsmennene, da deres oppgave var begrenset. En semi-strukturert intervjuform ble valgt. Begrunnelsen for dette valget var at det kunne være momenter som kom opp underveis, og jeg ønsket å ta høyde for å komme med oppfølgingsspørsmål i forhold til dette. Jeg utarbeidet en intervjuguide på forhånd. Selvsagt måtte jeg ha avtale med informanten og ha med opptakerutstyr. Jeg spurte om tillatelse til opptak på forhånd. Som forsker skal man være våken og deltakende, samt å ha satt seg så pass inn i saken, at relevante faglige spørsmål kunne stilles (Silverman 2014, s. 166). Intervjuguiden er operasjonaliseringa av studiet. Intervjuet ble videre transkribert slik at alle momenter kom fram i studien. De som ble intervjuet, kunne få tilsendt denne informasjonen dersom de ønsket det. Begrunnelsen for intervjuformen var å få fram så «rene» data som mulig (Silverman 2014 s. 169). Svarene ble videre kategorisert og strukturert under empirikapitlet, jf. kapittel 5.

For oversiktens del tok jeg her med en oversikt over hvem som ble intervjuet som synfaringsmann, da det ikke var mulig å få tak i alle de opprinnelige synfaringsmennene. Noen ganger ble eiendomsskattekontoret intervjuet som synfaringsmann, fordi det er dem som tok over rollen i dagens situasjon. Totalt ble det intervjuet 24 personer. Det ble intervjuet en person fra hver nemd og en fra hvert eiendomsskattekontor med unntak av kommune E og F som hadde felles eiendomsskattekontor. For kommune E og F ble eiendomsskattekontoret intervjuet om forhold i begge kommuner. Eiendomsskattekontoret ble intervjuet som synfarer i fem tilfeller. Fem synfarere ble intervjuet.

Tabell 2. Oversikt over hvem som ble intervjuet i forhold til rolle.
Kilde: Egenprodusert.

Kommune	Leder i nemd	Eiendoms-skattekontoret	Synfaringsmann	Eiendoms-skattekontoret som synfarer
A	X	X		X
B	X	X		X
C	X	X	X	
D	X	X		X
E	X	X	X	
F	X	X		X
G	X	X	X	
H	X	X	X	
I	X	X	X	
J	X	X		X

2.9 Etiske betraktninger

Det kalles forskningsetikk, dette som regulerer normene innen fagfeltet. Disse er utviklet over tid, og de viktigste er forskningens offentlighet, organisert skepsis og uavhengighet. Man publiserer sin forskning i offentlige rom. Ved organisert skepsis menes at man stadig kan revurdere det man har funnet ut tidligere ved etterprøving. For at forskningen skal være troverdig, bør den ikke styres av spesielle grupper i samfunnet (Grønmo 2004 s. 19).

Jeg hadde først planlagt å sende ut et informasjonsskriv til informantene, men fant ut at muntlig forklarende kontakt, var mer hensiktsmessig. Kontakten skjedde muntlig og ved e-postkorrespondanse Informantene fikk mulighet til å være anonyme. Dersom en informant skulle kunne uttale seg fritt om praksis i kommunen, ville det kanskje være nødvendig med anonymitet for at denne personen skulle kunne uttale seg fritt. Da det ble nødvendig å intervjue to/tre personer i hver kommune, var jeg oppmerksom på at disse kunne ha motstridende interesser og synspunkt. Dataene som ble samlet inn, ble behandlet med konfidensialitet, og oppgaven ble meldt inn til NSD, jf. vedlegg.

3. UTVALGSKRITERIER

For å kunne få de svar som i størst mulig grad belyste problemstillingen, måtte jeg finne ut hvem som burde intervjues. Både eiendomsskattekontoret, nemda og synfarerne var involvert i takseringen. Etter avveining fant jeg ut at jeg måtte intervjue den personen i kommunen som hadde ansvar for den daglige oppfølgingen av eiendomsskattetakstene, videre kalt eiendomsskattekontoret. Jeg regnet med at denne personen ville være mest oppdatert på nye regler etc. Dersom de var ansatt ved innføringen, ville de også inneha inngående kunnskap om hvordan arbeidsfordeling mot nemda fungerer i dag og ved takseringstidspunktet. En person fra nemda, og da fortrinnsvis leder av nemda, ble valgt. Årsaken til dette var at jeg regnet med at denne personen var den som kommuniserte mot eiendomsskattekontoret oftest. Jeg intervjuet også en synfarer fra hver kommune. Begrunnelsen for å ta med også en synfarer, var at jeg ønsket å se på i hvor stor grad denne personens arbeid hadde for takstene. Jeg besluttet å anonymisere hele oppgaven, fordi noe av informasjonen var av en karakter som gjorde dette mer hensiktsmessig. Det var derfor ikke nødvendig å oppgi konkret hvilke kommuner som ble med i studien. Poenget var å belyse praksisen.

3.1 Lokasjon av kommuner

Som nevnt, ble av praktiske årsaker ikke kommuner beliggende i de nordligste fylkene med, da det ble for langt å kjøre. Jeg siktet på et utvalg blant noe mindre landkommuner. Jeg antok også at kompetansen her kunne være varierende. De hadde noen færre fagpersoner å spille på i mindre kommuner. Ansatte i mindre kommuner hadde ofte flere oppgaver, og måtte fylle flere roller enn i store bykommuner. Hvordan skilte de i så fall på sine oppgaver i forhold til habilitet og andre oppgaver? Kommunene jeg valgte var innenfor fem timers kjøring fra Asker. Kommunene var fra fylkene Buskerud, Oppland, Hedmark, Østfold og Telemark. Mest mulig valid data innenfor «landkommune»-kategorien mener jeg at ble oppnådd ved å velge kommuner fra forskjellige fylker.

Når jeg startet på oppgaven med å finne egnede kommuner, fant jeg ut at en del kommuner hadde innført eiendomsskatt ganske tidlig, faktisk helt fra 2009 (gjelder eiendomsskatt på boliger og fritidseiendommer). Av de som sist innførte skatten, hadde tre kommuner innført det med bruk av formuesgrunnlaget på boliger. Det var dermed en utfordring å finne kommuner som nylig hadde innført eiendomsskatt og som ikke benyttet formuesgrunnlaget

på boliger. Utvalget måtte dermed inneholde en blanding av kommuner med formuesgrunnlag og de med egne takster. Uansett måtte de kommuner som hadde valgt formuesgrunnlaget, verdsette noen boliger i tillegg til våningshus og fritidseiendommer som ikke hadde formuesgrunnlag. Ved valg fra kommuner som nylig hadde innført eiendomsskatt, ville jeg få de «ferskeste» dataene. Det ble tillatt å bruke formuesgrunnlaget som takstgrunnlag fra 2014, derfor var det tre av de valgte kommuner innenfor denne kategorien. Det er kun en kommune som hadde innført eiendomsskatt i hele kommunen i 2009, og denne kommunen bidrog derfor med de eldste dataene. Årsaken til at denne ble tatt med i studiet var fordi den hadde felles eiendomsskattekontor med nabokommunen.

Det er viktig å merke seg at takster som er basert på formuesgrunnlaget blir justert hvert år, mens takstene som kommunene selv setter, varer i ti år før neste retaksering finner sted, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2) og kapittel 4.

3.2 Synfaringsmenn

De fleste kommuner hadde personer som synfarte for seg i tidsbegrensede stillinger, slik som pensjonister og studenter som ikke var fast ansatt i kommunen. Data som disse personene samlet inn omhandlet tilstand på hus og størrelse på hus samt alder. Disse dataene ble deretter sammenstilt med strøkspris (sjablongverdi) av medlemmene av nemda, gjerne på grunnlag av forslag fra eiendomsskattekontoret. Noen kommuner valgte å bruke et privat firma med egne ansatte synfarere. Disse personene hadde normalt sett ikke lokalkunnskap, men det kunne antas at de var mer profesjonelle enn lokale folk som hadde dette til sommerjobb i en sesong. I noen tilfeller kunne kommunens representant på eiendomsskattekontoret være synfarer.

Jeg ønsket å belyse om det var noe «best practice» i forbindelse med taksering av eiendommer med hensyn på markedsverdien. Hovedfokus ble dermed på praksisen til kommunen, kompetansen for dem som takserte, utførelsen og om takseringen var utført på en slik måte at klager kunne unngås. Dette ville igjen ha sammenheng med hvor godt nemda traff med taksten i forhold til virkelige salg. I og med at det er flest landkommuner i Norge, er det mange kommuner som har nytte av studien.

3.3 Kompetanse

Denne studien inneholdt også en kartlegging av kompetanse. Det kunne være tilfelle at dette med eventuelt manglende kompetanse hadde betydning for kvaliteten på takster og

behandling av klager. Jeg valgte derfor å ta med spørsmål om dette. Videre, hvilket datasystem brukte kommunene for utregning av takstene, ble belyst. Dette kunne kanskje ha betydning for den daglige driften.

3.4 Utvalg av kommuner

Utvalget av aktuelle kommuner er basert på geografisk lokasjon og størrelse. Med størrelse menes hvor mange eiendommer som kommunene har taksert. Innbyggertall er mindre vektlagt, men det kunne selvsagt ha sammenheng med antall eiendommer i kommunen. Det er per 01.01.2017 5.258.317 innbyggere i Norge (SSB 2017).

Tabell 3. Innføringstidspunkt, antall klager og hus samt innbyggertall.
Kilde: Egenprodusert.

Kommune	År innført skatt	Antall boliger	Antall fritids-eiendommer	Antall klager ved innføring	Antall innbyggere (nærmest tusen)
A.	2016 1)	85	1515	310	7000
B.	2014	896	2391	Ca.1500	2000
C.	2014	1112	3132	45	3000
D.	2016	1743	4500	400	4000
E.	2014	1400	600	10	2000
F.	2010	2060	1604	Ikke oversikt	6000
G.	2016	2000	5500	282/150	5000
H.	2017	2400	2600	420	5000
I.	2016 1)	3411	404	400	7000
J.	2016 1)	500	580	30	4000

1) Benytter formuesgrunnlag

For å forstå tabellen, er det nødvendig å vite at de kommuner som ble oppført med formuesgrunnlag hadde færre hus å taksere enn de uten. Man vil derfor måtte ta hensyn til dette ved lesing av tabellen. De som benyttet formuesgrunnlaget har derfor flere hus i sin kommune enn det som kommer frem her.

3.5 Noen definisjoner

De fleste «Rammer og retningslinjer» som hver kommune hadde utarbeidet inneholdt sonefaktorer og etasjefaktorer. Sonefaktor var en verdi som justerte kvadratmeterprisen opp eller ned basert på hvor i kommunen eiendommen lå i forhold til sentralitet. Sonefaktoren var basert på nemdas vurdering av hvor det var høyere salgspriser i et aktuelt tettsted i kommunen. Dette var en måte å justere boligens verdi ut fra beliggenhet. Etasjefaktor justerte kvadratmeterprisen i hver etasje slik at en kjelleretasje ofte fikk lavere verdi enn en hovedetasje. Det var også mulig å justere boligene på basis av kvalitet. Dette ble gjort ved å ha faktorer som justerte verdien opp eller ned i forhold til når huset ble bygget, jf kapittel 5. Eksempel på faktor kunne være 1,2 eller 0,8. Disse tabellene, som ble utarbeidet til «Rammer og retningslinjer», ble kalt sjablonger. Sjablonger blir videre omtalt i kapittel 4. Det vises til kapittel 4 også for eksemplifisering av etasjefaktor, sonefaktor og aldersfaktor.

4. TEORI

4.1 Verdsetting for hva?

Innledningsvis ville jeg i dette kapittelet se på definisjoner av verdsetting, markedsverdi og lovens ordlyd. Det vises til Sølve Bærug, førsteamanuensis ved NMBU, som poengterte at man må vite hva man skal verdsette for, og for hvem, før man starter arbeidet. Hva slags verdsetting er det snakk om? Er det avkastningsverdi, teknisk gjenanskaffelsesverdi/ substansverdi, leieverdi eller regnskapsmessig verdi. I dette tilfelle var det markedsverdi. Markedsverdi kalles også omsetningsverdi, salgsverdi, verdi i handel og vandel. Uttrykkene markedsverdi og omsetningsverdi brukes ofte om hverandre, og er verdien i fritt salg på det åpne marked (Bærug 2017 s. 50).

«Omsetningsverdi refererer til den høyst lovlige omsetningspris, dvs. en lavere pris enn markedsverdi i et regulert marked. I et marked med uten prisreguleringer, vil markedsverdi og omsetningsverdi uansett gi en anvisning på samme verdi/pris» (Eiendomsskatteforum 2017c s. 8).

Etter eiendomsskattelovas § § 8 A-2. (1):

«Verdet av eigedomen skal setjast til det beløp ein må gå ut frå at eigedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal»

Bestemmelsen fra loven er ganske klar på at markedsverdien skal være ved fritt salg. Verdsetting defineres:

«Å verdsette brukes vanligvis om omtrent det samme fenomenet: en bedømmelse av hvor stor økonomisk verdi eiendommen har» (Bærug 2017 s. 15).

Objektet må være ønsket og det må foreligge en knapphet for at det skal bli et marked nevner Bærug videre. Den mest vanlige verdsettingsmetoden som brukes er sammenlignbare salg. Det er den meglerne bruker når de skal fastsette pris på en bolig som skal legges ut for salg. Det går i korthet ut på å «markedssimulere» (Bærug 2011 s. 6). Ofte brukes eiendomsverdi.no (Eiendomsverdi 2017) for å finne salg som hadde skjedd. Fremgangsmåten er å samle flest mulige salgspriser for tilsvarende eiendommer, deretter analyseres forskjeller ved beskaffenhet, for til slutt å komme med et anslag (Enger & Selfors 1986). Svaret på spørsmålet får man egentlig ikke før eiendommen er solgt.

«Markedsverdien er den sannsynlige salgsprisen som en får dersom eiendommen legges ut for salg på vanlig måte» (Bærug 2017 s. 39). Videre nevnes det: *«Markedsverdien er et anslått beløp i en tenkt transaksjon»* (Bærug 2017 s. 75).

Den internasjonale standarddefinisjon er også angitt i European Valuation Standards 2016, den såkalte «Blue book» som er gitt ut for åttende gang i 2016. Det er verdien på en gitt dato med en villig selger og villig kjøper «in arm's length transaction» (European Valuation Standards 2016). Armlengdes avstand betyr at verdsettingen er foretatt av en nøytral person, og at salg mellom slektninger skal det sees bort fra. Altså salg av eiendom på det åpne markedet. *«En armlengdes transaksjon skjer mellom parter som ikke har noen spesielle forhold til hverandre»* (Bærug 2017 s. 76).

Enger og Selfors peker på at *«…å verdsette er å knytte pengebeløp til spesielle objekter som ikke har en enkelt tilgjengelig markedspris»* (Enger & Selfors 1986 s. 1). De mener videre at kriteriet må være at det er særegent. Ingen eiendommer er helt like. De mener at man i verdsettingsarbeidet skal besiktige, samle inn data om eiendommen, vise beregningsmetode, hva slags skjønn som er lagt til grunn, formålet med verdsettingen og begrunnelse av resultatet.

For verdsetting i forbindelse med taksering skal ingenting selges, derfor er kanskje usikkerheten på takstresultatet større? Vurdering av markedspris er ingen sikker vitenskap. Det er heller ikke noen garanti at prisene skal stige, de kan like godt falle. Jeg antar at retakseringen etter eiendomsskatteloven § 8-A1 (2) som gjøres hvert tiende år er ment for å ta justeringene for både opp og nedturer i markedet. Retaksering vil for det meste skje på kontoret, og ikke ved ny befaring. Det er trukket frem gjennom rettspraksis at takstene skal være «robuste» (Eiendomsskatteforum 2017c s. 19). Bærug nevner om verdsetting *«Ut fra hva erfarne eiendomsmeglere sier, kan det ofte være 5% rent tilfeldig avvik for vanlige boligeiendommer»* (Bærug 2017 s. 40). Det siktes her til solgte eiendommer.

Taksering: For begrepet taksering har Bye og Arnevik henvist til Bærug som mener at begrepet «taksering» oppfattes ganske synonymt med begrepet «verdsetting». Bærug peker videre på at det omfatter noe mer, som registrering og dokumentering av fysiske forhold og teknisk tilstand (Bye & Arnevik 2008 s. 60).

«Takst er et anslag over hva som bør betales, altså resultat av en verdsetting» (Enger & Selfors 1986 s. 6).

For bolig- og fritidseiendommer er det altså sammenlignbare salg som vanligvis brukes, altså markedsverdi. I eiendomsskatt er det kun boligen, våningshuset og fritidsboligen som verdsettes ut fra sjablonger, altså et grovmasket system som ikke er like «nøyaktig» som det man ville brukt dersom hele eiendommen skulle verdsettes/takseres for salg. Jeg vil videre benytte ordet takst/taksering i stedet for verdsetting.

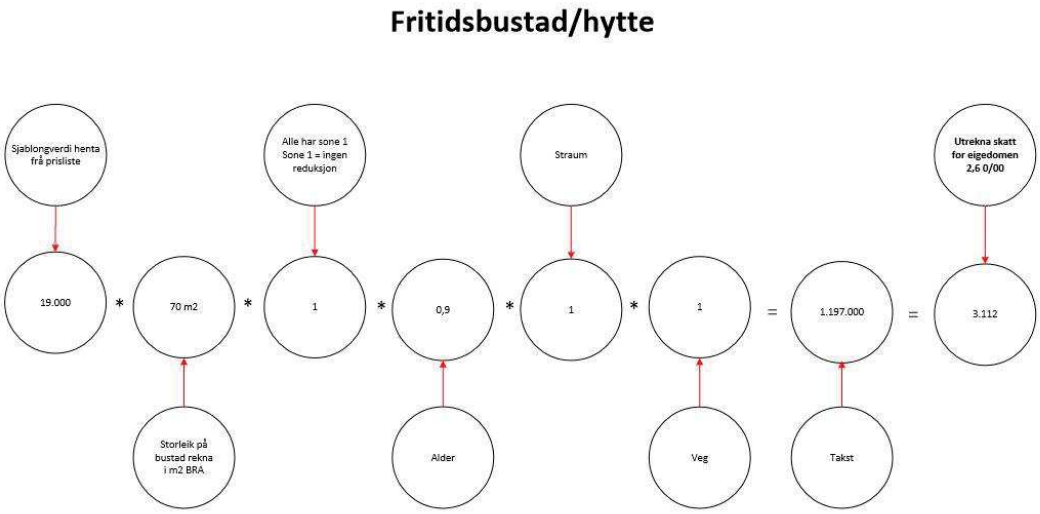
4.2 Sjablongverdi

Ordet sjablong er en utskåret form som kan brukes til å produsere mer av det samme mønsteret mange ganger. I denne forbindelse snakker vi om sjablongverdier. Dette er et fastlagt system med ulike faktorer sammensatt til bruk for å beregne takster. Sjablonger forklares slik av Rollag kommune på deres hjemmeside:

«Den sakkyndige nemnd kan vedta sjablonger til bruk i takseringen. Sjablongene skal være et hjelpemiddel for å komme fram til eiendommenes omsetningsverdi, og skal ta høyde for at eiendommenes innretning, bruksegenskap og lokalisering kan virke inn på verdien». (Rollag 2013).

«De fleste kommuner benytter hjelpeberegninger (sjablonger) ved eiendomsskattetakseringen» (Mannes 2008).

Selv om sjablongverdi aksepteres skal det tas hensyn til spesielle egenskaper ved eiendommer som kan spille inn på prisen (Eiendomsskatteforum 2017c). Eiendomsskatteforum har laget en egen veileder: «Veileder i praktisk takseringsarbeid» som er under revisjon Vemundsberget (pers.med.).



Figur 2. Eksempel på utregning av takst for fritidsbolig fra Sogndal kommune (lest 15.04.2017).

Sogndal kommune har valgt å illustrere sjablonger, slik som vi ser av figuren over. Denne kommunen innførte kommunal skatt etter eiendomsskatteloven § 3A i 2010, dvs. skatt på egentakserte eiendommer i hele kommunen. De byttet til formuesgrunnlaget i 2016. For å lese denne sjablongen, vises kvadratmeterprisen illustrert med 25.000 kr. ganget med antall kvadratmeter justert for faktor 1 og ganget med ny faktor som representerer alder osv. Kommunene benytter også andre vurderingsmetoder som vurdering av indre og ytre faktor. Dette kommer jeg tilbake til i innledningen under kapittel 5.

Eksempelutregning av takster:

For å forstå hvordan sjablongene fungerer, vil jeg her legge frem et regnestykke for fritidsbolig og ett for våningshus.

Fritidsbolig

44 m^2 * 20.000,- (sjablongverdi)=880.000,- kr * 0,9 (sonefaktor) * 0,55 (vurdering av indre faktor) * 0,9 (vurdering av ytre faktor)= 392.040 avrundet til 392.000,- kr * 2 promille= 784,- kr å betale i eiendomsskatt.

Våningshus

Hovedetasje på 90 m^2 * 1(etasjefaktor)= 90 m^2

2. etasje på 52 m^2 * 0,8 (etasjefaktor)= 41,6 m^2

Kjeller på 41 m^2 * 0,2 (etasjefaktor)= 8,2 m^2

Til sammen 139,8 m^2

Våningshus på 139,8 * 10.000,- (kvadratmeterprisen)= 1.398.000,- kr= sjablongtakst * 1,3 (sonefaktor) * 0,65 (vurdering av indre faktor) * 0,8 (vurdering av ytrefaktor for udelelig eiendom)= 945.000,- kr* 2 promille=1.890,- kr. å betale i eiendomsskatt.

4.3 Nemd og synfaring

Etter loven skal det være taksering hvert tiende år, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2) «*(2) Det skal vere ei allmenn taksering i kommunen kvart tiande år. Dersom det ligg føre særlege tilhøve, kan kommunestyret avgjere at ny taksering skal skje tidlegare eller seinare enn dette, men ikkje seinare enn tre år etter at siste allmenne taksering skulle ha skjedd»*.. Videre er det ett alternativ (1) at skattetakstnemda går ut samlet og takserer de aktuelle eiendommer selv i henhold til eiendomsskattelovens § 8 A-3 annet ledd. Alternativ 2: De kan også velge å ha en sakkyndig nemd som vedtar takstene på grunnlag av målinger/vurderinger fra synfaringsmenn, da ihht. eiendomsskattelovens § 8 A-3 fjerde ledd. I dette tilfelle befarer ikke nemda selv.

4.4 Loven og valg av takseringsmetode

Det er eiendomsskatteloven § 8 A-3.Verdsetjing, som sier at det skal verdsettes ved takst. Kommunen har i prinsippet tre valg.

1. De kan oppnevne en skattetekstnemd som befarer og verdsetter selv etter eiendomsskatteloven § 8A-3 (2), *«- kommunestyret utnemner dei personane som skal stå for takseringa»*
2. I tilfelle med en sakkyndig nemd, da er det andre som befarer etter eiendomsskatteloven § 8A-3 (4), *«Kommunestyret kan i staden for løysinga i andre*

ledd, utnemne ei sakkunnig nemnd som skal setje taksten på grunnlag av forslag frå tilsette synfaringsmenn. Av de kommuner som har innført eiendomsskatt har de fleste valgt en sakkyndig nemd som setter takstene på grunnlag av informasjon fra synfaringsmenn opplyser Vemundsberget i KSE (pers.med.). Det opplyses videre fra Vemundsberget (pers.med), at ni av ti kommuner har valgt denne måten å gjøre takseringsarbeidet på.

3. Kommunene kan velge å benytte unntaksparagrafen eiendomsskatteloven § 8C-1, hvor formuesgrunnlaget, som er fastsatt av staten. er grunnlaget. Reglene for dette er angitt i eiendomsskatteloven § 8C1 (2) og (3). (Eiendomsskatteloven, lest 19.02.2017). Selv om dette alternativet ble benyttet hadde kommunene en sakkyndig nemd som stod ansvarlig for taksering av de øvrige eiendommene, som fritidsboliger og våningshus.

De fleste kommuner valgte en sakkyndig nemd med egne synfaringsmenn som foretok befaringene (Eiendomsskatteforum 2017b s. 9). Der kommunene brukte alternativ 2 var det ofte slik at synfaringsmennene foretok skjønnet, dvs. egenvurdering av eiendommen i tillegg til areal (måling), aldersbestemte og gjorde tilstandsvurderingen.

I følge eiensomsskattelova § 8 A-3.Verdsetjing
«(1) Eigedomen skal verdsetjast ved takst».
I spesielle tilfeller kan det kreves ny takst, og ved klage går denne til kommunens klagenemd som avgjør taksten. Kommunen kan kun omtaksere ved de tilfeller som er nevnt her. Klagenemda består av andre personer enn dem i sakkyndig nemd, og de er også politisk valgt akkurat som sakkyndig nemd. Mulighetene for omtaksering etter eiendomsskatteloven § 3A-3 annet ledd om «særlige tilhøve», nevnes ikke videre her.

Gardsbruk er unntatt eiendomsbeskatning ifølge eigedomsskatteloven § 5- h). Våningshusene og kårboligene er ikke unntatt eiendomsskatten.

Det er nettopp eiendomsskatteloven § 8 A-3 (4) (alternativ 2) som jeg i hovedsak ønsker å undersøke i denne oppgaven. Det er kommunestyret som velger sakkyndig nemd. Fordi takstene ikke kan omgjøres før det har gått 10 år, jf. eiendomsskatteloven § 8 A-3 (2), kan heller ikke «Rammer og retningslinjer» endres før neste taksering etter 10 år, kun for mindre justeringer. Kommunene er ikke pliktig til å lage vedtekter som regulerer nemda og

eiendomsskattekontorets arbeidsoppgaver, men de som har vedtekter må følge disse, Vemundsberget (pers. med.).

4.5 Valg av formuesgrunnlag til takst

Bruk av formuesgrunnlaget er eiendommens antatte markedsverdi og formuesverdien bygger på Statistisk sentralbyrås beregnet kvadratmeterpris (ut fra strøkspris). Individuelle egenskaper tas ikke med i grunnlaget. Kommunene kan heller ikke endre formuesgrunnlaget. For at ikke taksten skal bli høyere enn markedsverdi er det innført obligatorisk reduksjonsfaktor etter eiendomsskatteloven § 8 C 1 (2) og (3). Dette gjør at selve taksten ikke er ferdig før dette regnestykket er utført, se forklaring under.

Det spesielle med bruk at formuesgrunnlaget er at dette blir justert årlig av skatteetaten, og det blir også gjeldende som takstgrunnlag for eiendomsskatten. Kommunen må taksere de boligene som ikke har skattegrunnlag i formuesverdi. Dette kan føre til at det blir forskjeller mellom boligeiendommenes takster (som har formuesgrunnlag) og taksten på de eiendommene som kommunen selv har taksert.

§ 8 C-1.Verdsetjing av bustader ved bruk av formuesgrunnlag

(1) Kommunestyret avgjer om eigedomsskatten for bustader skal byggje på verdet (taksten) som vert sett på eigedomen ved fastsetjinga av formues- og inntektsskatt året før skatteåret.1 Skattegrunnlaget for slike bustader skal reknast ut etter reglane i denne paragraf.»

(Eiendomsskatteloven, lest 19.02.2017)

Etter informasjon fra KSEs Liv-Elin Vemundsberget (pers. med.) er det et unntak i eiendomsskattelova at formuesverdien kan brukes av kommunene som takstgrunnlag. Det er med andre ord, grunnlaget for det som føres opp i ligningen (selvangivelsen) som kan brukes som verdigrunnlag for eiendomsskatten. Det er bare 25% av boligverdien det skattes av på ligningen. Hvis det er ført opp 1 million i selvangivelsen, er boligverdien 4 millioner. Dette tilsvarer formuesgrunnlaget. For de boliger med formuesgrunnlag er det en obligatorisk med en reduksjonsfaktor på 20%, jf. eiendomsskatteloven § 8C-1 (2). For å redusere verdien, ganges derfor taksten med en faktor på 0,8. Bruk av formuesgrunnlaget gjelder bare for boliger og ikke fritidseiendommer.

«Den obligatoriske reduksjonsfaktoren på 20 prosent (33 prosent i 2014) av formuesgrunnlaget i 2015 er ment å fange opp eventuelle skjevheter slik at det ikke skrives ut eiendomsskatt på takster som overstiger omsetningsverdi». (Kongberg 2014)

Kommuner som velger formuesgrunnlaget må skille metode for egentaksering og formuesgrunnlag fra hverandre og ikke blande dem sammen metodene (Vemundsberget 2013 s. 3-6).

4.6 Kommende endringer i praksis

Mange har sett at markedsverdien ikke alltid blir like presis. Det har blitt diskutert om tomt og hus skal verdsettes separat for om mulig forbedre takstresultatet. Sivilombudsmannen har spurt Finansdepartementet om å vurdere følgende:

«*Departementet er bedt om en vurdering av om det å summere stipulert tomteverdi og stipulerte bygningsverdier, for så å multiplisere denne summen med indre og ytre faktor, er en velegnet og rettslig holdbar metode for å fastsette eiendomsskattetakster».* (Finansdepartementet ved Berre 2011-04-29)

Svaret fra Finansdepartementet:

«Byskatteloven § 5 fastsetter at eiendommene skal verdsettes til omsetningsverdi ved taksering for eiendomsskatteformål. Det er ansett lovlig både å legge takstene under omsetningsverdi, ev. ved bruk av prosentvis reduksjonsfaktor, og å bruke sjablonger, typisk kvadratmetersatser, ved takseringen. Det er også adgang til å operere med reguleringsfaktorer i tillegg til dette, for å korrigere for grovheten ved kvadratmetersatsene m.v. Også slike reguleringsfaktorer kan ha sjablongkarakter» (Finansdepartementet ved Berre 2011-04-29).

Kommunene kan forenkle takseringsarbeidet med å bruke sjablongverdier og redusere takstene ift. en prosentsats. Det kan virke som at nøyaktighetsgraden for taksering for eiendomsskatt ikke er like høy som for en privat takst for hussalg. Dette bekreftes også i brev til Sivilombudsmannen: «*Det må nemlig aksepteres at temaet er skattetakster i masseoperasjoner, hvor man ikke kan stille samme krav som for eksempel til takster ved enkeltstående salg»* (Finansdepartementet ved Berre 2011-04-29).

Departementet viser til byskatteloven LOV-1911-08-18-9 § 4 som peker på at kommunene selv skal taksere til eiendomsskatt. De viser også til Byskatteloven § 5 om at eiendommene skal verdsettes til omsetningsverdi. I norsk forvaltning er likhetsprinsippet viktig, og bruk av sjablonger ikke må føre til at taksten blir høyere enn omsetningsverdi. Kommunene må derfor ta stikkprøver med sammenlignbare salg for å kontrollere at de er innenfor reglene. Bruk av sonefaktor er også et nevnt virkemiddel (Finansdepartementet ved Berre 2011-04-29).

I rettspraksis som i Rt 1994 s. 333 (*RT 1994 s. 333. Trondheim Energiverk* 1994-03-16) er det nevnt at en «objektivisert verdivurdering» skal legges til grunn. Man skal altså se bort fra den enkelte eiers bruk. Det er videre eiendomsskattelovas § 8a-2 som er hovedbestemmelsen for hvilken verdi som skal legges til grunn. (Eiendomsskatteforum 2017c).

4.7 Politikk

Kommunestyret er det øverste organet, og her avgjøres utskrivningsalternativ (formuesgrunnlag eller egne takster), skattesats, bunnfradrag og en rekke overordnede beslutninger inkludert vedtekter for sakkyndig nemd. Utskrivningsalternativ er her de valg av takstgrunnlag kommunene kan velge i etter eiendomsskatteloven, nevnt innledningsvis. De oppnevner også skattetekstnemd/ sakkyndig nemd i tillegg til klagenemd. Formannskapet kan få delegert myndighet til å avgjøre, eksempelvis, om det skal gjøres fritak for nybygde boliger og verneverdige hus. Formannskapet er kommunens part i saken der det er tvist. Sakkyndig nemd er det utførende organet. Eiendomsskattekontoret har ansvar for alle oppdateringer i takstregisteret og holder nemdene oppdatert med nye årlige takseringer, som for nybygg. (Eiendomsskatteforum 2017b s. 6).

Diskusjonen om hvorvidt eiendomsskatten er riktig å innføre tatt i betraktning at boliger beskattes allerede gjennom likningsverdien, tas ikke opp til diskusjon her. Jeg vil bare befatte meg med sakkyndig nemd, eiendomsskattekontoret og synfaringsfolk.

Fratrekk i takst som bunnfradrag etter eiendomsskatteloven § 11 og egen reduksjonsfaktor gjeldende for alle eiendommer i kommunen er politisk bestemt og vil bare nevnes som en tilleggsinformasjon i studien fordi det har relevans for kommunenes justeringsmuligheter.

4.8 Takserer eller taksator

Det finnes to takstorganisasjoner i dag og det er Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO takst. De som er medlemmer av disse organisasjonene har en kompetanse som forutsetter visse krav. Per 2011 er det foreslått at det skal foreligge en autorisasjon for boligtaksering. Å være takstmann er ingen beskyttet tittel. Det kan være at kompetansen varierer ganske mye også for dem som er medlemmer av en takstorganisasjon. Å være medlem av et takstmannsforbund sikrer forsikring mot å bli saksøkt av kunder (Bærug 2011 s. 22). Det er da hovedhensikten med medlemskapet.

«Takstmann er ikke en beskyttet tittel. Det vil si at det i utgangspunktet ikke stilles noen faste krav til utdanning for å kunne kalle seg takstmann. Likevel bør du ha lang erfaring innen bransjen du ønsker å taksere. For å for eksempel å kunne jobbe som takstmann innenfor bolig og eiendom, må du i utgangspunktet ha både erfaring og utdanning fra byggebransjen. Eksempler på denne typen utdanning er mester (murmester, byggmester, tømmermester etc.), ingeniør, arkitekt eller utdannelse fra byggteknisk fagskole» (Mathisen 2017 Yrkesbeskrivelsen er basert på åpne data fra utdanning.no og er underlagt Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Teksten vedlikeholdes på yrkessiden på utdanning.no.). Det nevnes videre at ulike autorisasjoner kan gis.

Reglene for personer som arbeider med eiendomsskattesaker er omtalt i eiendomsskatteloven § 29.
«Forvaltningslova gjeld for førehaving av eigedomsskattesaker med dei særskilde reglane som er gitt i denne lova.
Reglane i skatteforvaltningsloven kapittel 3 om teieplikt gjeld på tilsvarande måte for tenestemenn og nemndmedlemmer som er med på å skriva ut eigedomsskatt i staden for reglane om teieplikt i forvaltningslova».

4.9 Befaringsplikt

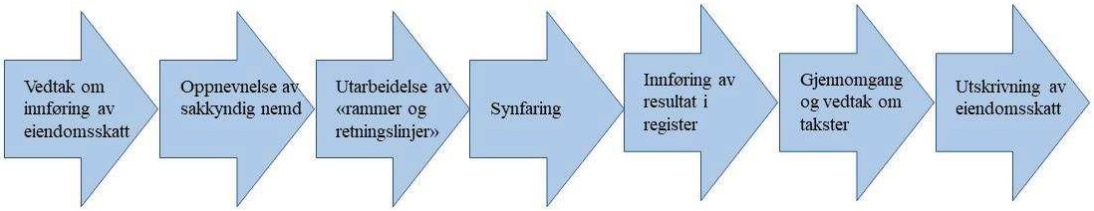
Siden forvaltningsloven gjelder skal saken opplyses så godt som mulig jf. forvaltningsloven § 17. Dermed er befaringsplikt hovedregelen. Det vises til uttalelser fra departementet i KSE sin veileder. Det er ikke direkte lovfestet, men kommer frem gjennom eiendomsskatteloven § 31 (Eiendomsskatteforum 2017a s. 4).

Det er i noen tilfelle gitt unntak fra befaringsplikten. Dette gjelder spesielt der det er vanskelig eller umulig å se noe som for jordkabler, undersjøiske kabler, kraftlinjer, garasjer m.m. (Eiendomsskatteforum 2017a s. 4).

Dersom eieren krever at det skal synfares inni huset pga. forhold som vil dra taksten ned, vil ikke dette være i strid med rettferdighetsprinsippet. Det heter at «*Eiendomsskattetaksering er en grovmasket sjablongtaksering hvor millimeter-rettferdighet ikke kreves*» (Eiendomsskatteforum 2017a s. 6).

Når synfaring skal skje, kunngjøres normalt på kommunens hjemmeside og i lokalpressen. Det anbefales også å sende varsel til eiere for da ivaretas de vanlige krav til forvaltningsskikk, jf. forvaltningsloven § 16. Etter at befaring er utført skal protokollen dateres. Det skal også angis hvem som har vært der (Eiendomsskatteforum 2017a s. 9).

4.10 Prosess



Figur 3. Gangen i prosessen fra vedtak om eiendomsskatt til utskrivning.

Kilde: Egenprodusert.

Figur 4. Typisk eiendom fra 1950-tallet.

Foto: Anne Efjestad

5. EMPIRI

5.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres den innsamlete empirien kommunevis. Kapitlene under er delt inn i innledning, kompetanse, synfaring, spesielle erfaringer, bruk av veiledere og byggesak vs. eiendomsskattekontoret (med fokus på dagens praksis). De nevnte temaer tilhører delproblemstilling 1. Videre følger data fra dokumentet «Rammer og retningslinjer». Ordet *styringsdokument* og «Rammer og retningslinjer» er det samme, og begrepene vil brukes om hverandre. Styringsdokumentet er grunnlaget for takseringen i hver kommune og tilhører delproblemstilling 2. Der det er aktuelt, vil informasjon om formuesgrunnlaget vs. egne takster trekkes inn i et eget avsnitt. Dette hører til delproblemstilling 3. Inndelingen er valgt slik at det henger sammen med problemstillingene som er nevnt innledningsvis, jf. kapittel 1.

I denne innledningen vil jeg peke på en del forhold som gjelder for alle kommuner som var med i studien, i tillegg til at det nå gis generell informasjon for å få forståelse av empirikapitlet. Jeg har valgt å ta med disse forholdene i innledningen for å unngå for mye gjentakelse av informasjon senere i kapitlet.

Takseringsmetoden, eller grunnlaget for dokumentet «Rammer og retningslinjer», som ble utviklet mellom Hamar og Trondheim kommune i samarbeid med Eskan AS og Nordkart Geoservice AS er det som de fleste kommuner har brukt, viser funn i denne studien. Metoden bygger på vurderinger av fakta *om* eiendommen og vurderinger *av* eiendommen. Fakta om eiendommen er gjerne eierforhold, type eiendom, faste installasjoner, bygningsstørrelse med arealtall for hver etasje. Det er bruksareal (BRA) som ble brukt for å finne areal av bygningene (NS3940). For vurdering av eiendommen hører vurdering av *indre og ytre faktor.* Indre faktor representerer forhold på eiendommen som medfører korreksjon av taksten. Dette kunne være dårlig isolerte hus, dårlig kvalitet på bygget, drenering som ikke fungerte og setninger i grunnen. Av ytre faktor kan det nevnes støy fra jernbane og vei. Andre ytre faktorer kunne være avstand til sentrum og utsikt.

Figur 5. Taksten bygger på fakta og vurderinger av eiendommen.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer», kommune G.

Generelt vedlikehold og bygningens alder kunne også medføre korreksjoner i taksten. Mange av kommunene hadde inndelt alder på hus i samsvar med når det kom en ny teknisk forskrift. Så det ble ofte brukt en faktor som justerte verdien ned i forhold til dette. Jo eldre et hus var jo lavere ble faktoren justert. Fastsettelse av bygningens kvalitet ift. byggeår ble dermed en del av vurdering for indre faktor. Som man vil observere under takserte kommunene ofte garasjer, uthus, anneks, uthus og ubebygde tomter m.m. Disse takstene kommer frem under «Rammer og retningslinjer».

For de kommuner som hadde et privat takseringsfirma/takstmann til å foreta synfaringen vil disse noen ganger bli omtalt som nettopp et privat takseringsfirma. De stod allikevel ikke for fastsetting av taksten, men fylte kun rollen som synfaringsmenn i denne forbindelsen.

Hvor eiendommen geografisk lå i kommunen ble sortert under *sonefaktor*. Hvert lite sentrum i kommunene fikk hver sin sonefaktor. Ordet beliggenhetsfaktor brukes også, men dette betyr det samme som sonefaktor. Hvilken sonefaktor som skulle gjelde for hvert sted, ble bestemt av nemda. Det kunne være en høyere faktor for sentral beliggenhet. Begrunnelsen for å bruke sonefaktor var for å kunne ta høyde for at sentral beliggenhet, som gjerne gav høyere verdi enn ellers. Alle kommunene hadde sonefaktor for sentralitet. Dette var gjerne avmerket på kartet med en geografisk avgrensing. Nesten alle kommuner hadde *etasjefaktorer,* og disse ble vurdert forskjellig fra kommune til kommune.

Alle kommunene hadde vedtekter for nemdas oppgaver, og disse var politisk vedtatt i kommunestyret. I vedtektene var det fastsatt at nemda skulle lage et styringsdokument, og dette ble ofte kalt «Rammer og retningslinjer». Nemda lagde eller fikk hjelp til å lage styringsdokument. «Rammer og retningslinjer» har vært hovedfokus for dokumentstudiene i denne oppgaven. I vedtektene var det også angitt hvor mange medlemmer sakkyndig nemd og klagenemda skulle ha. Med unntak av en kommune hadde kommunene tre medlemmer i

nemda og tre personer i klagenemda. I vedtektene var det også regler om habilitet og beskrivelse av arbeidsfordelingene mellom eiendomsskattekontoret og nemda.
Nesten alle hadde prøvetaksering som sakkyndig nemd var med på. Prøvetakseringen gikk ut på at de takserte et hus, og så hvordan denne taksten var i forhold til virkelige salg. De justerte deretter faktorene i sjablongene som lå i «Rammer og retningslinjer», slik at de eventuelt ble bedre tilpasset verdiene på husene som skulle takseres.

Ikke alle «Rammer og retningslinjer» var helt like, og dette avspeiles gjennom ulike oppsett under delavsnitt fra «Rammer og retningslinjer». Undersøkelse av vedtektene inngikk ikke i dokumentstudiet her.

Samlet sett var de forhold som nå ble nevnt av betydning som påvirket takseringen. I tabellen under vil man få et inntrykk av de forskjellige verdier kommunene benyttet. I den første tabellen ser man hvilken verdi hver kvadratmeter av huset ble ganget opp med. En fritidseiendom i kommune A på 100 kvadratmeter ville få en verdi på 100 m^2 * 17.000,- kr = 1.7 MNOK deretter ble det justert det for alder, eksempelvis * 0,9 og tilstand * 1 for til slutt å gange med sonefaktor på 1=1.530.000,- kr. Alle kommunene hadde taksert anneks over 15 kvadratmeter og mange hadde tatt med garasjer, uthus, og annet i tillegg. Noen hadde tomteprisen inkludert i kvadratmeterprisen, andre la denne til. Som regel la de inn sonefaktoren helt på slutten.

Tabell 4. Prisnivå for kvadratmeter per enhet og tomtepriser.
Kilde: Egenprodusert.

	Tomtepris bolig	Tomtepris fritid	Kr/kvm leiligheter	Kr/kvm fritid	Kr/kvm våningshus	Kr/kvm bolig
A.	300.000,- (sone 1) og 500.000,- (sone 2)	500.000,-	20.000,-	17.000,-	20.000,-	17.000,-
B.	4,- k/m^2	0	12.000,-	12.000,-	8.000,-	8.000.-
C.	0	0	8.000,-	8.000,-	8.000,-	8.000,-
D.	50.000,-/	500.000,-	8.000,-	14.000,-	8.000,-	8.000,-
E.	40.000,-	40.000,-	6.000,-	6.000,-	4.800,-	6.000,-
F.	55,-/m^2	55,-/m^2	4.000,-	4.000,-	4.000,-	4.000,-
G.	0	0	16.000,-	20.000,-	10.000,-	10.000,-
H.	200/$m^{2,}$ maks 400.000,- (2 mål)	200/m^2	14.000,-	18.000,-	10.000,-	10.000,-
I.	0 (inkl. i taksten)	400.000,- /600.000,-	14.500,- (inkl. tomt)	14.500,- (ekskl. tomt)	14.500,-	-
J.	0	0	10.000,-	10.000,-	10.000,-/ kår: 7.000,-	10.000,-

Det var stort sett Komtek Eiendomsskatt som ble brukt for registrering, men andre aktuelle programmer var ProActive og Powell Gemini. Disse blir omtalt underveis i dette kapitlet, etter relevans.

5.2 Kommune A

5.2.1 Innledning

I kommune A hadde de valgt at formuesgrunnlaget skulle være gjeldende for boliger. Det ble taksert om lag 1600 fritidsboliger, våningshus og kårboliger. Av disse var det 85 gårdsbruk. Det ble pekt på at det var noe vanskelig å finne ut hva som var våningshus og hva som var kårbolig på gårdene, da det ofte var flere boliger på det samme gårdsbruket. For våningshus ble det først satt en kvadratmeterpris på 23.000, kr. Den ble senere redusert da de fant ut at den lå litt høyt, til 20.000,- kr pr. kvm. Kårboligene, som da var alle andre bolighus på gården, fikk 17.000,- kr pr. kvm. De fant ut at taksten for gårdsboliger totalt ble noe høyt. Det ble derfor lagt inn faktor som justerte den samlede taksten for gårdsboligene ned. Generelt mente de at det var vanskelig å sjekke prisen på våningshus/kårboliger fordi disse ikke selges pga. delingsforbudet. For våningshusene ble det satt en grense oppad til 250 kvm. Dette skulle kompensere for ekstra store våningshus som ble sett på som en

ulempe. De hadde også et bunnfradrag på 400.000,-. Tomteprisen var lagt til kvadratmeterprisen til slutt. De fikk 310 klager ved innføringen.

5.2.2 Kompetanse, eventuell bruk av profesjonelle aktører

Nemda hadde tre medlemmene og to varamedlemmer, alle lokalkjente og innen byggebransjen. Det var her uklart hvilken formell kompetanse de hadde, men generelt hadde de fagutdanning og økonomiske kurs. Felles for alle var at de hadde lang praksis innen byggebransjen. De brukte kommunens ansatte til synfaring og alle synfarerne hadde en eller annen form for høyskoleutdanning. Eiendomsskattekontoret bestod av en person som hadde høyskoleutdanning.

5.2.3 Synfaring

I og med at det var kommunens egne ansatte som synfarte, gikk det greit å fastsette takster og finne arealer. De hadde fått kurs i hvordan man skulle synfare og taksere før arbeidet startet. Synfarerne foretok skjønnet i utgangspunktet, men dette ble overprøvd av nemda, jf. kapittel 4. For kvadratmeter per hus ble det brukt BRA utvendig, minus 20 cm for utvendig vegg, og dette var lagt inn i sjablongen. De førte skjema for hånd og eiendomsskattekontoret la inn dataene i etterkant. NS 3940 ble brukt for måling av arealer. Det tok om lag 15 min per synfaring. Matrikkelen ble stadig mer oppdatert for hver eiendom som ble innlemmet i registeret.

5.2.4 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

Det ble påstått at noen gårdsbruk skilte ut driftshytter/fritidsboliger på eget gnr/bnr fordi man ønsket å kunne ta større lån. Synfaringsfolkene regnet ut alt av areal og priser, mens nemda gikk gjennom alle forslagene sammen med eiendomsskattekontoret og vedtok dem. Nemda «eide» dermed takstene. Hverken nemd eller eiendomsskattekontoret hadde tiltro til private takster som ble fremlagt fra takstmann, og de ble dermed ikke hensyntatt. KSE sine veiledere ble brukt i arbeidet.

Det ble nevnt at eiendomsskattekontoret mente at nemda justerte takstene ettersom hvilken økonomisk betalingsevne eieren hadde. Dette mente eiendomsskattekontoret var uprofesjonelt. Samarbeidet mellom nemda og eiendomsskattekontoret ble derfor ikke så bra som ønskelig. Noen klager på takster ble også fremsatt for feil organ. Noen klager gikk rett til politisk behandling uten å ha blitt fremlagt for nemda først. Det ble også diskusjoner

rundt dette med næring. Dersom ansatte bodde i hus, kunne ikke dette sies å være næring på grunn av det. Slike saker burde gått gjennom eiendomsskattekontoret, så til videre til nemda, ikke rett til kommunestyret, mente nemda. Det ble også hevdet at nemda ville bestemme budsjett og økonomi for eiendomsskatt. Dette mente eiendomsskattekontoret at var opp til kommunestyre å bestemme. Nemda savnet en organisasjonsplan som tydeligere definerte oppgavene til alle medspillerne. Kommunen hadde vedtekter som skulle regulere samspillet.

Eiendomsskattekontoret pekte også på at det var flere elementer i eiendomsskatteloven som slo hverandre i hjel. Eks. *«avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal»*, jf. eiendomsskatteloven § 8A-2 (1). Eiendommene som ble taksert skulle jo ikke selges. Eiendomsskattekontoret hadde for øvrig ikke noen klar formening om hvilket nivå de lå på ift. virkelige salg. De hadde hatt prøvetaksering på kommunens ansattes eiendommer.

5.2.5 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret.

I dag sier byggesakskontoret fra til eiendomsskattekontoret dersom det er tilbygg større enn 25 kvm og nye hus. Disse blir så taksert inntil man får beskjed fra skatteetaten om hva formuesgrunnlaget skal være. Kommunen får løpende brev fra skatteetaten når det er endringer på taksen. De oppdaterer så sitt register fortløpende i ProActive, og dette medfører merarbeid for eiendomsskattekontoret.

5.2.6 Fra «Rammer og retningslinjer»

Kommunen hadde sjablongverdi for å kunne bedømme husene etter tilstand. Denne var fordelt på tre muligheter. Høy standard 1,2, Normal 1, Lav standard 0,8. Under «fakta om eiendommen» tilhørte justering for etasjer. Denne differensieringen hørte til under vurdering av indre faktorer.

Tabell 5. Soner for tomtepris.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Sone 1 tomtepris	Sone 2 tomtepris
300.000	500.000

Tabell 6. Etasjefaktorer.
Kilde: «Rammer og retningslinjer».

Etasjer	Etasjefaktor
Kjeller	0
Underetasje/sokkel	0,5
Hovedetasje	1,0
Loft med vindu	0,4
Loft uten vindu	0

Kommunen hadde soneinndeling for ubebygde og bebygde tomter. For ubebygde tomter hadde kommunen valgt å sette tomter i sone 2 (bolig og fritidsbolig) til kr. 500.000,- og 300.000,- kr. i sone 1. Tomter som hadde beliggenhet i LNF-område ble satt til kr. 0. Ellers var det to soner for boliger og to soner for fritidseiendommer. Sonefaktorer som ble brukt i kommunen var 1,0 for sone 1 og 1,2 for sone 2. Soneoppdelingen var avgjort ut fra stedets popularitet og dermed salgspriser. Boliger beliggende i sone 2 var dermed mer verdsatt i markedet enn boliger i sone 1. Dette ble innarbeidet i «Rammer og retningslinjer». Man opererte altså med en egen verdi på tomter i tillegg til kvadratmeterpris for arealene.

5.2.7 Bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster

Nemda så det som et problem at formuesgrunnlagene blir justert opp årlig mens taksten kommunen satte ble gjeldende for 10 år av gangen, jf. eiendomsskatteloven § 8A-3 (2). Det ble eksempelvis nevnt at formuesverdien økte med 11,2% fra 2014 til 2015 etter informasjon fra skatteetaten. Forskjellen mellom egentakserte eiendommer og like eiendommer med formuesgrunnlag ble per dags dato på ca. 20%. Et konkret eksempel var en leilighet med formuesverdi på 2.110.988,- mot kommunens takst på 1.420.000,- for samme (type) leilighet. Nemda synes denne ulikheten var problematisk.

5.3 Kommune B

5.3.1 Innledning

Det som var spesielt med denne kommunen var at første gang de innførte eiendomsskatt, i 2014, ble det mange klager – opptil 1500. Man bestemte seg derfor for å gjøre hele takseringsarbeidet på nytt og skrev i stedet ut skatt for 2015 med nye takster. Dette dobbeltarbeidet var en kostbar erfaring for kommunen. Når de derimot fikk innført eiendomsskatt igjen, antok leder i nemda at de havnet på om lag på 60% ift. reell

markedsverdi. Hvorfor ble det slik? Nemda så i avisen at hytta de hadde taksert til 1.3 MNOK ble solgt for 2 MNOK. I 2017 har de en promillesats på 4,9. Matrikkelen ble oppdatert når eiendomsskatten ble innført.

5.3.2 Kompetanse, eventuell bruk av profesjonelle aktører

Nemda hadde tre medlemmer. Det var en vaktmester (leder), en lærer og en byggmester. Det var fem medlemmer i klagenemda og man mente at dette var for mange. Det kunne være et problem at det var for mange folk som hadde tatt vurderinger, men positivt med henblikk på sidemannskontrollen. Ellers hadde ikke kommunen noe spesielt kvalitetssystem. Per dags dato hadde de nå kun en person som førte registeret på eiendomsskattekontoret. Han som jobbet på eiendomsskattekontoret var utdannet arkeolog. Ellers ble det opplyst at alle i kommunen jobbet med «alt». Det kunne dermed forekomme at det var andre ansatte i kommunen som også jobbet på eiendomsskattekontoret. Kommunen hadde et privat takseringsfirma til å gjøre all synfaring. Det private takseringsfirmaet var et firma som leide ut personell for å gjøre synfaring for kommuner.

5.3.3 Synfaring

Et privat synfaringsfirma leverte dataene videre til Geomatikk AS som la dem inn i databasen. Det private synfaringsfirma hadde i sin tur leid inn studenter (alle over 18 år) til å gjøre selve synfaringsjobben. Skjønnsvurderingen ble foretatt av studentene ute på synfaringen. Eiendomsskattekontoret nevnte at det var en fordel at de som befarte ikke var fagfolk, fordi da hang de seg ikke opp i detaljer og brukte kortere tid. Synfarerne trakk fra dersom det ikke var vann og vei til eiendommen. De vurderte indre og ytre faktor. De måtte også vurdere hvilken alder husene hadde. Man hadde sjablongverdier på eksempelvis alder, som ble påført på skjemaet. Men nemda var ikke fornøyd med takseringen fordi synfarerne ikke var kalibrert godt nok. Det ble store forskjeller i vurderingene som synfarerne foretok. Synfarer mente at vurdering om det var utsikt eller ikke kom an på «øyet som ser». Synfarerne holdt seg ellers til «Rammer og retningslinjer» gjennom hele prosessen.

5.3.4 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

Vedtak om innføring av eiendomsskatt ble tatt i 2012. Våren 2013 ble «Rammer og retningslinjer» utarbeidet. Synfaringen ble foretatt sommeren 2013. Nemda skulle ha fått takstene til gjennomgang og bedre tid til vurdering, men det fikk det ikke. De fikk alt på en gang i tabellform med lite informasjon. Nemda måtte bare stole på synfaringsfolkets vurderinger. De måtte bare se grovt over takstforslagene og vedta dem slik de forelå. Ved

nyutskrivningen i 2015 reviderte de da samtidig dokumentet «Rammer og retningslinjer». Takst fra en egen privat takstmann ble akseptert og rettet i registeret, jf. kapittel 4.

Det var mye motstand mot å innføre skatten, spesielt blant hytteeiere. Argumentet kommunen brukte overfor hytteeiere ved innføringen var at kommunen betaler teknisk infrastruktur som internett.

Eiendomsskattekontoret pekte videre på at kommuner hadde hver sin praksis, og at «kruttet måtte finnes opp på nytt hver gang». Kommune B hadde videre notert ned sine rutiner slik at det ville bli enklere å jobbe med forvaltningen av eiendomsskatten. En advokat hadde anbefalt dem hvordan de skulle sette opp styringsdokumentet «Rammer og retningslinjer». Alle kommuner er pliktig til å ha et slikt dokument, jf. vedtektene.

Det ble budsjettert med 12 MNOK i inntekt fra eiendomsskatt for kommunen, men resultatet ble 7-8 MNOK. Dette budsjettet ble vedtatt i kommunestyret. Det var nemda som fikk skylden for at ikke budsjettet ble oppnådd, men nemdas leder tilbakeviste denne beskyldningen. Man mente at det var viktigst at det ble riktig.

Nemda pekte på at det var det var et problem å vurdere de hus som hadde garasje i underetasjen og som hadde fått skatt på dette som for bolig. Argumentet hadde vært at man kunne jo bare søke om å innrede til peisestue på dette arealet. For slike problemstillinger hadde man ønsket seg en avklaring på fra myndighetene.

5.3.5 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Når ferdigattest ble gitt, gav saksbehandler beskjed til eiendomsskattekontoret som førte eiendommen inn i registeret for eiendomsskatt. At ikke alle ber om ferdigattest hadde man ikke noe system for å fange opp, allikevel hadde de laget en veileder som fremla gangen i arbeidet. Ellers var alle avgifter samlet i en og samme database som inneholdt feiing, byggesak, matrikkel og eierskifte.

5.3.6 Fra «Rammer og retningslinjer»

Det kan nevnes at kommunen opererte med:

- Bygninger ferdigstilt etter 2000 fikk faktor 0,9-1,0
- Bygninger ferdigstilt mellom 1995-2000 fikk faktor 0,8-0,9

- Bygninger ferdigstilt før 1995 fikk faktor 0,6-0,8

Tabell 7. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer», forenklet.

Bygninger og tomter	**Kr/m^2**
Enebolig	8.000,-
Enebolig med sokkelleilighet	8.000,-
Tomannsbolig, rekkehus, kjedehus	12.000.-
Terrassehus og blokker	12.000.-
Fritidsboliger Fritidsboliger med areal over 91 kvm	8.000,- 4.000,-
Boliggarasjer og uthus	1.000,-
Carport	0,-
Tomter, ubebygd i regulert område. Pris/m^2 t.o.m. 1.500m^2	4,-

Eneboliger fikk kr. 0 på alt areal over 151 m^2. For hytter var grensen 91 m^2. Det ble dermed slik at areal på inntil 91 m^2 fikk en pris på 8.000.- kr. per m^2, mens alt areal over fikk en pris på 4.000,- kr. per m^2.Tomter fra og med 1.501 m^2 fikk kr. 0. Etasjefaktor er et eksempel på indre faktor.

Tabell 8. Etasjefaktorer.
Kilde: Egenprodusert

Etasjer	**Etasjefaktor**
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3
Underetasje	0,6
Kjeller	0,3

Dette viser hvilken forskjell de vektla de forskjellige etasjene i bolighus. For vurderingen tilhørte en inndeling i kommunen på fem soner. Sentrumsområde hadde faktor 1. To andre tettsteder hadde faktor henholdsvis 0,8 og 0,7. Hytteområde fikk 1,2 og resten av kommunen, som ikke lå innenfor en sone, fikk 1,0.

Takstene ble bygd på vurderinger av eiendommen og fakta om eiendommen. Dersom en eiendom var støyutsatt, telte dette negativt (ytre faktor). Generelt vedlikehold og bygningens alder kunne også medføre korreksjoner i taksten.

Man hadde i tillegg eiendomsskatt på brakkerigger, plasthaller, drivhus, vinterhager og areal under bakken. Disse hadde en takst på 500,- kr. per kvm. Landbruksbygninger var fritatt etter eiendomsskatteloven § 5, unntatt våningshus. Landbrukseiendommer med og uten konsesjon fikk forskjellig trekk. Det var en svakhet at hus med historisk verdi ikke var med i «Rammer og retningslinjer», mente eiendomsskattekontoret. Man la inn en reduksjonsfaktor på landbrukseiendommer med konsesjon på 0,2 som skulle veie opp for delingsforbudet.

5.4 Kommune C

5.4.1 Innledning

Eiendomsskatt ble vedtatt innført fra skatteåret 2014. De hadde 1112 boliger og 3132 fritidseiendommer. De fikk 45 klager etter innføringen av eiendomsskatten. Det ble prøvetaksert, og det var bra, mente eiendomsskattekontoret. Alle som klagde fikk brev tilbake at de måtte konkretisere sine klager og fylle ut skjema for riktig areal og dette måtte signeres. De som klagde og mente at sitt (egenmålte) areal var mer riktig enn det synfarerne hadde kommet til, ble hensyntatt og rettet i registeret. Kommunen var en stor hyttekommune og hytteeiere klagde på skatten fordi det var vanskelig å forstå hva de fikk igjen for skatten. Kommunen argumenterte med at de kjører opp skiløyper for hytteeierne for 0,5 MNOK hvert år.

Det hadde vært mye diskusjoner i nemda om hvor sonegrensene skulle settes. Sonegrensene havnet for det meste der hvor det var få eiendommer, slik at diskusjonen om hvor grensenene burde settes, ble minimert. Hvor i geografien man skulle vurdere området som sentralt eller ikke, ble fastsatt. Mye tydet på at prøvetakseringen generelt var grundig, da de hadde 45 klager første året og kun 17 klager i 2015. Kommunen hadde en konsulent som hjalp til med å utforme styringsdokumentet «Rammer og retningslinjer». Nemda var med på befaring i alle nye saker. De var avhengig av IT-bistand for å få alle faktorene inn i databasen og brukte en del penger på dette. Ellers var det slik at de som kom med privat takstmannsrapport eller kvittering for de det hadde betalt for hytta/huset, ble hensyntatt. Nemda mente at kommunen havnet på ca. 70% av reell markedsverdi.

5.4.2 Kompetanse, eventuell bruk av profesjonelle aktører

Det var egen prosjektansvarlig som ledet arbeidet med innføring av eiendomsskatt i en begrenset tidsperiode. Ansvarlig på eiendomsskattekontoret hadde utdanning innen allsidig jordbruk og var jordbrukssjef samt beredskapskoordinator. Nemndsmedlemmene var

henholdsvis jordskiftekandidat, tømrer og takstmann. Ved innføringen var det to tømrere og en takstmann. Synfarerne ble valgt ut fra hvem som kjente hvem. De var en blanding av industrimekaniker, skogmaskinoperatør og ellers studenter fra NMBU, Ås (alle over 18 år). Nemda i denne kommunen hadde ikke vært på kurs, men de hadde fått besøk av et konsulentfirma som var med på møtene ved innføring. De kalibrerte «Rammer og retningslinjer» etter gjennomførte salg. Samarbeidet mellom skattekontoret og nemda var bra.

5.4.3 Synfaring

Synfarerne fikk et tre-dagers kurs. De brukte dokumentet «Rammer og retningslinjer» som grunnlag i tillegg til et eget skjema som inneholdt aktuelle vurderinger de skulle foreta. Det ble rapportert om problemer med å finne ut av kjeller, slik som høyder inni kjellerrom. Det var også vanskelig å vurdere areal på loftene. Vurdering av beliggenhet ble heller ikke så enkel, fordi man har forskjellig oppfatninger om dette. Garasje med hybel skulle takseres etter faktisk bruk, og dette ble en egen vurdering. Integrert garasje i hovedetasje eller underetasje ble taksert etter garasjepris ved hjelp av korreksjonsprotokoll. Korreksjons-protokoll er en funksjon i Komtek som gjør at man kan overstyre taksten med en manuelt innlagt takst. Loft skulle være over 1,9 m takhøyde. Synfarerne tok hele skjønnet. Alle data ble ført på et skjema med kart merket fra saksbehandler i Norkart. Resultatet ble gitt til prosjektansvarlig som sørget for at ekstra IT-hjelpen la dette inn i databasen. Alle takstene ble deretter gått gjennom av eiendomsskattekontoret først og av nemda etterpå.

5.4.4 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

Nemda satte, i sine retningslinjer at dersom man skulle bygge tilbygg til hytta, ville dette medføre 8.000,- kr./m^2 i verdi. Dersom man bygget anneks, fikk dette en verdi på 2.000,- kr/m^2. Dette var et forhold som vil bli endret ved neste revisjon av «Rammer og retningslinjer», etter syv år, fordi dette ikke ble riktig. For våningshus over 250 kvm ville ikke areal utover dette bli medregnet i skattegrunnlaget, fordi de anså det til å være en ulempe med store våningshus. Nemda var klar over at det kunne virke urettferdig at sonefaktoren i fjellet var på 1,4, mens den i bygda ellers var på 1,0. Dette stemte imidlertid godt med de reelle salgstall. Kommunen fikk mye hyttebygging, da alle anleggsveiene for kraftverksutbygging ble liggende igjen etter at kraftverksutbyggingen, og dette åpnet for ekstensiv hyttebygging i hele kommunen.

Kårboliger som ble brukt til lager ble taksert etter bruken. Dermed ble de ikke taksert som bolig. Det samme gjaldt et serveringssted som ble brukt til bolig. Dette ble taksert som til

bolig. Nemda mente nå at det hadde vært mer forståelig for folk å sette taksten i hytteområdet høyere enn 8.000,- kr/m^2 i stedet for å bruke samme kvadratmeterpris som i bygda og heller legge inn en større faktorforskjell for å kunne differensiere. Nemda mente at ved å ha eksempelvis 20.000,- kr/m^2 på hytteområdene, ville dette være mer logisk forståelig enn en høyere faktorforskjell.

Nemda nevnte at likebehandling var viktig. Men når et hus ble bygget i 1936, og det ikke ble etterspurt om det var gjort endringer, ville det ikke bli likebehandling allikevel. Selv bodde nemndsmedlemmet i et gammelt hus som hadde blitt totalt ombygd og modernisert. Det fikk en lavere takst fordi det var bygget før 1950. Videre ble det pekt på at politikere ikke burde sitte i nemda fordi det kunne være vanskelig å holde rollene fra hverandre.

Man vurderte at eiendommen hadde vei dersom denne lå under 25 meter fra nærmeste hushjørne. Dersom det var en gammel hytte med nytt tilbygg, ble disse verdsatt hver for seg. Under befaring så man om det var avvikende mål fra det som var oppført i matrikkelen. Hus bygget før 1950 var ikke registrert i matrikkelen, slik at mye retting i matrikkelen ble gjennomført ved innføringen av skatten. Eiendomsskattekontorets representant mente at ved innføringen godtok nemda alle taksene uten særlig vurdering fordi de fikk takstene sent ift. tidspunktet for utskriving.

Eiendomsskattekontoret mente at kartsystemet i Komtek var ubrukelig for synfaring, derfor ble kartsystemet i Norkart brukt. Man merket bare med røde ringer rundt de eiendommer som skulle befares og skrev ut kartene i A4. Alle sakene ble arkivert i permer og arkivskuffer. For små kommuner var det uforholdsmessig dyrt å skaffe seg software som kunne ivaretatt alle funksjoner eller å måtte scanne inn all informasjonen til et digitalt arkiv, mente eiendomsskattekontoret. Derfor ble det her operert med et manuelt system. De brukte også veiledere fra KSE

5.4.5 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Kommunen hadde Komtek som register i tillegg til et enormt permsystem. Man tok for eksempel alle igangsettingstillatelser og la dem inn i en perm. Året etter ble alle befart for å se hvor langt de var kommet. Dersom byggene var 50% ferdige, ble de kategorisert som tatt i bruk. Dersom byggene var ferdige og tatt i bruk, ble disse rapportert til byggesak som

ferdige. Da fikk de også rettet sitt byggesaksregister samtidig. De praktiserte ikke bot for at byggene var tatt ulovlig i bruk før det var blitt søkt om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10. Dersom byggverkene ikke var ferdige innen fem år, ble de taksert slik de stod.

5.4.6 Fra «Rammer og retningslinjer»

Takseringsreglene ble vedtatt i 2014 med mindre endringer våren 2017. Takseringsmetoden i kommunen bygget på prinsippene nevnt innledningsvis. Noen landbrukseiendommer ble brukt til fritidsboliger, og i de tilfellene kom de inn under fritidsboliger. Dersom man kunne dokumentere at noen hytter ble brukt til utleie, ville disse bli sortert som nærings-eiendommer. Naust, båthus og rorbuer fikk en verdi på kr. 0.

For «ytre faktor» kunne man også gjøre justeringer etter beliggenhet ved hjelp av faktor mellom 0,3 til 1,0. For hytter skulle denne settes til 1,3, og justering av denne måtte begrunnes og dokumenteres. Uten innlagt strøm kunne denne settes ned med faktor 0,1, uten innlagt vann med 0,1 og uten vei med 0,1.

Tabell 9. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer», forenklet.

Bygninger og tomter	**Kr/m^2**
Enebolig, våningshus, tomannsbolig	8000,-
Fritidsboliger	8000,-
Store boligbygg	8000,-
Boliggarasjer og uthus	2000,-
Carport	500,-
Tomter	0,-

Indre faktor ble differensiert i tabellen under.

Tabell 10. Etasjefaktorer.
Kilde: Kilde: fra «Rammer og retningslinjer»

Etasjer	**Etasjefaktor**
Kjeller	0,2
Underetasje/sokkel	0,6
Hovedetasje	1,0
Loft	0,3

Tabellene under ble bygd på når teknisk forskrift kom ut med ny revisjon. Inndelingen hadde nemda valgt i sine «Rammer og retningslinjer». «Høy standard» ble representert ved en høyere kvalitet enn gjeldende teknisk forskrift da det ble bygget. «Normal standard» er bygning som er bygget etter gjeldende regler. Mens «lav standard» sikter til redusert kvalitet pga. skader og manglende vedlikehold. I tabellen under fremkommer kvalitetsvurderingene.

I denne kommunen hadde man følgende inndeling for hus og fritidsbolig.

Tabell 11. Faktorer standard på bolig.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer.

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,8-0,9	0,7	0,5-0,6
1967-1985	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1986-1997	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
1998 eller senere	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9

Tabell 12. Faktorer standard på fritidsbolig.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer».

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1950	0,7-0,8	0,6	0,4-0,5
1950-1966	0,8-0,9	0,7	0,5-0,6
1967-1985	0,9-1,0	0,8	0,6-0,7
1986-1997	1,0-1,1	0,9	0,7-0,8
1998 eller senere	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9

5.5 Kommune D

5.5.1 Innledning

Eiendomsskatten ble innført i 2016. Denne kommunen har et forholdsvis høyt antall gårdsbruk, hele 511 våningshus. Det var 1232 boliger og ca. 4500 hytter og dermed ble gjennomgangstrafikken i kommunen temmelig stor. Kommunen tror de havnet på 90-100 % i takseringen i forhold til virkelige salg. De hadde derfor bunnfradrag som sikkerhetsventil. De mente at nabokommunen hadde landet på et for lavt nivå, og derfor arbeidet nemda for at man skulle havne på et mer korrekt nivå. Dermed skulle det også bli mest mulig

rettferdig. Generelt mente nemda at dersom fordelsbeskatningen av å eie egen bolig hadde blitt borte ville man ikke trenge eiendomsskatten i det hele tatt. Av takstforslagene ved innføringen satte nemda opp 25% av forslagene og ned 25% av disse. 50% av forslagene fra eiendomsskattekontoret ble akseptert av nemda slik de forelå.

5.5.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle

Personen på eiendomsskattekontoret hadde bakgrunn fra økonomi og regnskap og hadde lært om eiendomsskatt gjennom kurs hos KSE. Medlemmene i nemda hadde henholdsvis landbruksskole og kurs på BI med regnskap og økonomierfaring. I tillegg var det med en byggmester og en lærer. Alle hadde fått kurs om eiendomsskatt hos KSE. Byggmesteren var svært godt kjent og husket hva hytter og hus hadde vært solgt for opp gjennom årene. Kompetansen synes derfor ut til å være bra, og fasiten var gitt gjennom byggmesterens hukommelse.

5.5.3 Synfaring

Alle bygninger ble synfart av et privat takstfirma, da kommunen selv ikke hadde kapasitet. Dette firmaet hadde faste ansatte som bare jobbet som synfarere. Nye eiendommer som skulle inn i registeret ble nå synfart av eiendomskattekontoret selv, og han gav forslag til nemda som igjen vedtok takstene.

5.5.4 Byggesak vs. Eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontoret hadde kun søk i matrikkelen for alle som har fått ferdigattester siste år og så dermed på disse. Ikke alle ber om ferdigattest. Dette var et problem, og eiendomsskattekontoret planlegger derfor på å gå gjennom register for igangsettingstillatelser de siste 3-4 år, for også å få disse med i registeret. Eiendomsskattekontoret mente at det hadde vært lurt om takseringsreglene ble litt strammere.

5.5.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

Kommunen fikk et privat takseringsfirma til å utføre en matrikkelanalyse i 2013 for å få oversikt over matrikkelen i sin kommune. De fant at 73 % av bygningene manglet areal i matrikkelen.

Nemda var ikke fornøyd med arbeidet som det private takstfirmaet gjorde. De hadde stått for synfaringen. Det private takseringsfirmaet var ikke lokalkjent så nemda selv hadde fått med seg flere eiendommer dersom kommunen selv hadde gjort synfaringsjobben, mente de. Det virket som kommunen også nå «fant» eiendommer som ikke lå i registeret.

Kommunen hadde en oversiktlig nettside med eiendomsskattevedtekter og takseringsregler lett tilgjengelig.

Kommunen benyttet vurdering av indre og ytre faktorer som beskrevet i innledningen. Stort sett ble takseringsreglene fulgt. Men kommunen hadde en setning i sine takseringsregler: *«Der særlige forhold tilsier det, kan sakkyndig nemd etter skjønn, endre verdiene for ubebygde tomter».* Det ble også opplyst at nemda i sine vurderinger brukte skjønn i tillegg til de oppsatte kriterier. De brukte hele spekteret med faktorer ved vurdering av takstene. De kunne finne på å velge 0,5 for indre faktor, selv om ikke dette stod i retningslinjene. Det opplyses at nemda ønsket seg klarere retningslinjer fra myndighetene angående om vurdering av tomt og bygninger burde vært gjort separat. En ekstra flott beliggenhet ved et vann ville tilsi høyere verdi. Generelt var dette et problem, at man ikke fikk taksert riktig med hensyn til markedsverdien for ekstra flotte eiendommer.

Prisene hadde steget mye siden de takserte i 2014. Det virket som nemda tenkte at dette var et «problem». Takstene som ble satt skulle gjelde i 10 år. Nemda kunne ønsket seg en mulighet for oftere justering enn hvert 10. år.

Den som var ansvarlig for eiendomsskattekontoret var også synfarer i dagens situasjon. Det ble derfor han som ble intervjuet i rollen som synfarer. Synfarer brukte KSE sine veiledere og bygget stort sett på arealer som var oppgitt i matrikkelen. Da skatten ble innført, fikk alle eiendomsbesitterene tilsendt skjema fra kommunen med mulighet for å rette de registrerte arealer. Matrikkelen ble nå mer oppdatert enn tidligere. Allikevel rapporterte synfarer at han stadig fant gnr/bnr som ingen hadde taksert. Samarbeidet med sakkyndig nemd fungerte bra. De bruker Komtek eiendomsskattemodul.

Kommunen har et vann- og avløpsregister. Samtidig finnes det mange private VA-anlegg. Dette registeret kunne også samholdes med eiendomsskatteregisteret. Mange hytteeiere så derfor ikke hvilken nytte eiendomsskatten hadde for dem (de hadde jo privat opplegg for vei og VA). Da skatten ble innført var det 6-7% (ca. 400) klager hvor 50% fikk medhold og tilsvarende 50% fikk ikke medhold. Ved ett tilfelle hadde en journalist fått publisert at en kjendis som hadde hytte i kommunen hadde fått for høy takst. Dette var en ubehagelig

situasjon for kommunen. Nemda mente at KSE hadde et spesielt ansvar for at kommunene praktiserte eiendomsskatt/ takseringen likt. Man hadde ikke noe kvalitetssystem, kun egenkontroll ved at eiendomsskattekontoret la frem takstene for nemda.

5.5.6 Fra «Rammer og retningslinjer»

Kommunen var lokalisert i et populært fjellområde, derfor bar sonefaktorene og kvadratmeterprisene preg av dette. Sonefaktorer for fjellområdene var på 1,3 og 1,2 og sentrumsnære boliger fikk sonefaktor 1.0. Det var ellers faktor 0,85 for resten av kommunen. Med resten av kommunen menes her for de områder som ikke lå innenfor den geografiske avgrensningen til en sone. De hadde også prøvetaksering for å finne frem til hvilke priser og sonefaktorer som var aktuelle når dokumentet «takseringsregler» skulle utarbeides. Takseringsregler er her det samme som «Rammer og retningslinjer».

Tabell 13. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet.
Kilde: Fra «Takseringsregler», forenklet.

Bygninger og tomter	**Kr/m^2**
Enebolig, våningshus, tomannsbolig	8000,-
Rekkehus, kjedehus	8000,-
Store boligbygg	8000,-
Bofelleskap	8000,-
Fritidsbolig/koier/seterhus	14.000,-
Garasje uthus	2.000,-
Tomter	Stk. 50.000,-
Ubebygd fritidstomt i sone 1.3	Stk. 500.000,-
Ubebygd fritidstomt i sone 1.2	Stk. 300.000,-
Ubebygd fritidstomt i sone 1.0 og 0.85	Stk. 100.000,-

I denne kommunen var det småbruk som var å regne som fritidseiendommer. Driftsbygninger for disse ikke-konsesjonspliktige landbrukseiendommene ble taksert etter skjønn og fremkom som protokolltakst. Med dette menes en takst som er gitt spesielt, og den har ikke fremkommet via sjablongene. Det var ellers ingen forskjell mellom våningshus og kårboliger i takstoversikten. Det ble ikke taksert etter bruk. Man regnet med at registreringen av hvilken kategori bygningen hadde i matrikkelen var riktig.

Tabell 14. Etasjefaktorer.
Kilde: Fra «Takseringsregler».

Etasjer	Etasjefaktor
Kjeller	0,3
Underetasje/sokkel	0,8
Hovedetasje	1,0
Loft	0,7

Hus under 15 kvm fikk ikke eiendomsskatt. Det var kun 80-90 eiendommer å taksere i 2017. Generelt ligner kommunens «Rammer og retningslinjer» (her kalt «Takseringsregler») på andre kommuner, med unntak av at de åpnet for spesielt skjønn.

5.6 Kommune E

5.6.1 Innledning

Denne kommunen hadde 600 hytter og 1400 boliger. Dette var dermed en liten kommune. Det som var spesielt her, var at kommunen hadde egen vegavgift, kr. 800,-/år. Alle som hadde førerkort og bodde i kommunen måtte betale denne egne veiavgiften. Så begrunnelsen for å innføre eiendomsskatt gikk kun på at man hadde kulturhus som alle kunne benytte samt at kommunen holdt VA-anlegget i bynære strøk. Kommunen hadde felles eiendomsskattekontor med kommune F.

Fra tidligere hadde kommunen hatt skatt på verk og bruk. Dette gjorde at kommunen var kjent med eiendomsskatt fra før. De regnet med at taksten ved innføringen landet på ca. 50% av reell salgsverdi. Det var samtidig lite klager.

5.6.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle

Her hadde man en prosjektansvarlig ved innføringen som kun var ansatt i den tiden når skatten ble innført. Dette gjorde at arbeidet til nemda ble enklere. Denne personen satte også opp «Rammer og retningslinjer» for kommunen. Eiendomsskattekontorets ansatt var utdannet agronom med tilleggskurs innen juridiske fag fra NMBU. Sakkyndig nemd bestod av en byggmester, en som hadde vært el-installatør og videre hadde nemndsmedlemmene god lokalkunnskap. Ved å ha arbeidet som håndverkere rundt omkring på bygda, mente nemndsmedlemmene at de hadde god kjennskap til byggenes tekniske kvaliteter. Av synfarerne var en del pensjonister uten formell kompetanse, kun praktisk erfaring som

håndverkere av forskjellig slag. En av synfarerne hadde utdanning som elektroingeniør og en var skogskoleutdannet. De fleste hadde hatt kurs med prosjektlederen. Nemdas leder hadde vært på kurs også tidligere i forbindelse med at kommunens hadde hatt skatt i bynære strøk.

5.6.3 Synfaring

Synfarerne gjorde jobben med å utøve skjønn og plassere byggene med riktig mål og sonefaktor. Nemda godtok deres forslag i all hovedsak. Synfarerne var også lokalkjente og fant alt som skulle takseres, med unntak av noen få tilfeller. For eksempel fant de en stor stein som i matrikkelen hadde vært oppført som et bygg. Matrikkelen ble oppdatert i forhold til funn i marka. Synfarerne forsøkte å befare der de kjente så få som mulig for å unngå å havne i habilitetstrøbbel. Synfarerne leverte sine resultater til eiendomsskattekontoret ved prosjektansvarlig, som i sin tur fremla takstene for nemda.

Det ble bra kvalitet på dataene. Synfarerne hadde god samkjøring for å få likhet på hvordan jobben skulle gjennomføres. Nemda hadde videre en gjennomgang med synfarerne for å forstå hvordan de hadde tenkt. Ellers brukte de lasermåler for å måle arealer, og de fylte inn i forhåndsutfylte skjemaer. Synfarerne trakk fra 30 cm i yttervegg. De mente at det var rimeligere for kommunen å tilsette dem til 200,- kr./time fremfor konsulenter til 1.000,- kr./time. Synfarerne fant feil i grenser, feil med eierskap, og alt ble rettet i matrikkelen. Boliger som var blitt ubeboelige, ble endret til uthus. På gårder der det var garasje ble det etter sjablong beregnet til 20 m^2. Var det to biler i garasjen ble det 30 m^2.

5.6.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Byggesak og eiendomsskattekontoret var i samme enhet, og dette er var fordel, mente eiendomsskattekontoret. Alt ble dermed fanget opp, og de hadde rutiner for sjekk av ferdigattester osv. slik at disse eiendommene ble synfart og lagt inn i registeret. Alt av byggesaker og eiendomsregistreringer ble ført i Komtek. De hadde også en mer aktiv innstilling for å etterspørre ferdigattester fra tiltakshavere.

5.6.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

De hadde ikke hatt prøvetaksering i denne kommunen, men bygget på tidligere erfaringer. Samarbeidet med eiendomsskattekontoret gikk fint, og nemda følte at det var de som «eide» takstene. Vanlige priser for hus i kommunen var ca. 1 MNOK. De hadde kun ett tilfelle av en villa som ble solgt for 2,9 MNOK og denne hadde de taksert til 1,5 MNOK. Det var den høyeste oppnådde prisen for en bolig i kommunen til nå. Kommunen skulle gjerne ha fått

bygget flere hytter for å få skaffet mer inntekt, men pga. villreintråkk fikk de ikke tillatelse fra myndighetene til dette.

Oppfølgingen av synfaring og videre arbeid var nå at nemda ble innkalt på et møte to ganger i året for gjennomgang av nye bygg/påbygg. Eiendomsskattekontoret innkalte dermed nemda til møte, ikke motsatt. Man hadde ikke noe kvalitetssystem, kun sidemannskontroll. Da skatten ble innført sendte de ut informasjonsskriv med et forslag til hver enkelt huseier om takst og kvadratmeterutregning. Dersom noen hadde levert takst fra takstmann, var det usikkert om dette ville bli akseptert. Av klager ved innføringen, ble de fleste tatt til følge. Kommunen hadde publisert «Rammer og retningslinjer» på sine hjemmesider.

5.6.6 Fra «Rammer og retningslinjer»

Kommunene brukte indre og ytre faktorer, som nevnt i innledningen. Man hadde delt kommunen inn i hele 22 geografiske soner som man brukte å justere takstene etter. Faktorene på disse sonene varierte mellom 0,6 og 1,0. Generelt for kommunen var det 1,0 som gjaldt for de eiendommene som ikke lå innenfor en geografisk sone. For vurdering av ytre faktor hadde de satt en grense at det ikke var bilvei til fritidseiendom utenfor 400 meter. Dette ville dette gi en reduksjon på 0,9. Andre ytre faktorer som gav reduksjon, var eksempelvis ikke innlagt strøm og vann, nærhet til høyspenttraseé og støykilde. Alle disse forholdene gjorde at det ble justert ned med faktor 0,9. Man kunne gå ned til 0,8, dersom det var riktig ille. Reduksjonsfaktor for dårlig standard kunne settes til 0,6/0,8. Ellers gjaldt en generell reduksjonsfaktor på 0,5 for hus opptil 60 år. For eldre hus skulle enkeltskjønn benyttes. Dette var avvik fra en del av de andre kommunene som delte inn husets alder etter teknisk forskrift.

Andre bygg som nevnes i retningslinjene er siloer, drivhus, plasthaller, brakkerigger og vinterhager. Alle disse ble satt til 500,- per m^2. Festetomter ble betraktet som selveiertomter.

Tabell 15. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer». (forkortet).

Bygninger og tomter	Kr/m^2
Enebolig, tomannsbolig	6.000,-
Våningshus	4.800,-
Rekkehus, kjedehus, blokker, terrassehus	6.000,-
Garasje på landbrukseiendom	30.000,-/ boenhet
Garasje uthus	1.500,-
Tomter	Stk. 40.000,-/ mål

Maksimal størrelse for taksering var 4 mål/boenhet. For våningshus ble tomta fastsatt til 1 mål. Anneks som tilhørte fritidseiendom ble vurdert som takseringsobjekt. Våningshus og kårboliger fikk også faktor 0,8 for reduksjon i og med delingsforbudet for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Grendehus og fredete gårdstun fikk fritak. Stølene ble regnet som fritidseiendommer, med unntak av de som drev aktivt landbruk, de fikk fritak.

Tabell 16. Etasjefaktorer.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Etasjer	Etasjefaktor
Kjeller	0,25
Underetasje/sokkel	0,5
Hovedetasje	1,0
Loft	0,25

Denne kommunen hadde ikke noe tak på hvor små eller hvor store byggene skulle være for at arealene skulle regnes med, men hus under 15 kvm ble ikke medregnet. Den eneste justeringen som ble foretatt var for store gamle våningshus med lite hensiktsmessig planløsning. Hus som ble brukt til utleie ble betraktet som næring og beskattet deretter.

5.7 Kommune F

5.7.1 Innledning

Kommune F var den kommunen som tidligst innførte eiendomsskatt av de undersøkte kommunene. De innførte i 2010. Det var 2060 våningshus og boliger og 1604 fritidsboliger i kommunen. Det var 6000 innbyggere totalt. Kommunen ble delt opp i så mye som 28 geografiske soner, alle med faktor innenfor 0,6-0,8 (0,5 på ett sted). For resten av

kommunen var det faktor på 1,0 som ble brukt. For fritidseiendommer på fjellet hadde de en faktor 1,3. Dette var for ekstra flotte hytter, og faktoren var gitt i et forholdsvis høyt tall tatt i betraktning hva de ellers opererte med. De hyttene som ikke lå innenfor en geografisk sone, hadde en faktor på 1,0. Nemda tror at de landet på ca. 90% av reell verdi etter takseringen. Dette er oppgitt ut fra hva nemda mente at de lå på. Kommunen hadde hatt skatt på verk og bruk samt bynære strøk tidligere og dermed hadde de lang erfaring med eiendomsskatt. De hadde felles eiendomsskattekontoret med kommune E.

5.7.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle

Nemdas leder hadde cand.polit. i statsvitenskap og hadde tung kompetanse også gjennom sitt lange verv (ca. 40 år) i eiendomsskattenemda. Kommunen hadde hatt sakkyndig nemd siden innføringen av skatt på verk og bruk. Ellers bestod nemdsmedlemmene av en rørlegger og en lærer. Det var en ansatt på jordstyrekontoret som også var orienteringsløper. Han hadde ledet resten av orienteringslaget til å synfare alle eiendommer som skulle takseres. Den som i dag hadde ansvar for eiendomsskatteregisteret på eiendomsskattekontoret hadde agronomutdanning med tilleggsfag innen juridiske fag fra NMBU. Hun hadde jobbet med forvaltning i 30 år. Flere fra nemda og eiendomsskatte-kontoret hadde fått kurs i eiendomsskatt gjennom LVK (Landssammenslutningen for vassdragskommuner) og ikke fra KSE.

5.7.3 Synfaring

Siden det var en stund siden synfaringen hadde foregått her, var det ikke mulig å finne noen av de opprinnelige synfarerne. Orienteringsløperne løp fort og var godt kjent. Det opplyses også at de fikk opplæring av en midlertidig ansatt prosjektleder. Befaringen hadde gått bra. Det var nå eiendomsskattekontorets representant som synfarte alle nye eiendommer som skulle inn i registeret. Man baserte også synfaringen ved hjelp av flyfotografier. Per i dag fant de riktig bygningsnummer ved besiktigelse og det ble rettet i matrikkelen etterpå. De opplyser videre at de ikke har fått orden på eiendomsskatt på grustak. De regner med å måtte bruke eget takseringsfirma til dette.

5.7.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Det er en fordel at eiendomsskatten er organisert sammen med byggesak, mente eiendomsskattekontoret. Alt som skjer med bygninger fanges dermed opp i samme enheten. De henter midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest fra forrige år og implementerer dette.

De etterspør ferdigattester fra tiltakshavere og har dermed rutiner. Nye hus fikk skatt fra første år etter at ferdigattest ble gitt. Alt er i Komtek og blir samkjørt med matrikkelen, sammen med Gisline som kartløsning. Når det videre blir gitt ferdigattest, så blir dette lagt inn i matrikkelen. Man ser det som problematisk med nye regler innenfor plan- og bygningsloven som sier at man kan bygge uten å søke. Ny flyfotografering og befaring vil sannsynligvis være til hjelp for å avdekke dette i retakseringen.

5.7.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

Litt historisk informasjon presenteres her for å gi leseren innblikk i kommunens tidligere erfaring med eiendomsskatt. Kommunen hadde tidligere skatt på verk og bruk fra 1979 og skatt i bynære strøk siden 60-tallet, opplyser eiendomsskattekontoret. Leder for nemda hadde sittet i den samme nemda siden oppstart, på 60-tallet. Fordi kommunen hadde eiendomsskatt i bynære strøk og på kraftverk, kunne promillesatsen settes til 7. Fra 01.01.2017 er reglene slik at kommunene kunne starte med 2 promille etter de nye reglene, og ikke 7, som tidligere (Eiendomsskatteforum 2017d s. 4).

Når de i fremtiden skal retaksere, fra 2020 tenker de å spille på reguleringsmulighetene som finnes i systemet. De planlegger å justere pris per m^2 mot sonefaktorer og promillesats. De regner med å skru promillesatsen ned for at ikke spranget i eiendomsskatten skal bli så stort når takstene justeres. De planlegger å bruke dynamikken som er tilgjengelig i dette arbeidet.

Det var ikke noe kvalitetssystem annet enn det at eiendomsskattekontoret foreslo takster og nemda vedtok dem. Kommunen hadde få kommunale veier. Det var et forholdsvis stort hytteområde i bygda og disse benyttet kun private veger som ble finansiert gjennom bompenger. Det var derfor ikke vegvedlikehold eiendomsskatten hovedsakelig ble brukt på.

Det er mellom 50 og 100 eiendommer som hvert år innlemmes i eiendomsskatteregisteret, enten fordi det er nybygd, eller det er endret. For hyttetomter ble det regnet med ett mål tomt. Begrunnelsen for å bruke dette var for å slippe problemet med seter som ble brukt som hytte. Setrene hadde gjerne større areal tilknyttet eiendommen. Samarbeidet mellom prosjektansvarlig (midlertidig prosjektstilling ved innføringen) var ikke så bra fordi denne ikke lot kontorpersonell bli med på møtene. Det fantes kontorpersonell som med fordel kunne funnet frem dokumenter mye fortere enn prosjektansvarlig selv, mente nemda. Dermed gikk det unødvendig lang tid til venting på dokumentasjon.

Kommunen hadde vært vant til å søke hjelp hos LVK da de tidligere bare hadde eiendomsskatt på verk og bruk. Eiendomsskattekontoret brukte nå veiledere fra LVK og KSE. Eiendomsskattekontoret mente at en del av årsaken til å ikke bruke formuesgrunnlaget var usikkerhet med P-arealer som skattemyndighetene opererer med. P-arealene hadde eiendomsbesitterene selv levert inn og disse baserte seg på innmålt areal for innvendige rom, altså større fratrekk i areal enn ellers. Man antok også at kvaliteten varierte en del. I tillegg var det ikke greit for en huseier å møte kommunen med en klage på dette, for så å bli henvist til skattemyndigheten. Det påpekes at eiendomsskatten var en kommunal skatt og kommunene burde derfor eie takstene. De mente at skatten må oppleves som rettferdig. Samarbeidet mellom nemda og eiendomsskattekontoret fungerer i dag fint. Nemda er lokalkjent, og det forenkler takseringsarbeidet, mente eiendomsskattekontoret.

Denne kommunen hadde også en egen veileder for hvordan man skulle kommunisere med eiendomsbesitterene. Der var det også nevnt at alle som skulle snakke med publikum skulle kalibreres slik at de informerte likt. «Rammer og retningslinjer» lå på kommunens hjemmeside, lett tilgjengelig.

5.7.6 Fra «Rammer og retningslinjer»

I «Rammer og retningslinjer» så det ut til at nemda vektla spesielt dette med likebehandling og viste til at alle måtte være tro mot de «Rammer og retningslinjer» som var bestemt. De kunne akseptere en viss unøyaktighet i takstene, og at tvil skulle komme eiendomsbesitter til gode. Alle medarbeidere som var involvert skulle kalibreres slik at arbeidet ble utført likt. Nemda hadde oversikt over aktuelle omsetningsverdier. Det var videre matrikkelopplysningene som lå til grunn for arealberegningene.

Da nemda skulle lage «Rammer og retningslinjer», tok de utgangspunkt i en gjennomsnittsbygning da de fastsatte sjablongene som ble lagt i «Rammer og retningslinjer». Generelt ble bygninger korrigert for en faktor på 0,5 %/år. i inntil 60 års alder. De valgte altså ikke en aldersjusteringstabell som ble bygget på årsintervall, etter når det kom en ny teknisk forskrift fra myndighetene. Teknisk forskrift er myndighetskrav til hvordan et bygg skal bygges med henblikk på blant annet isolasjonsevne og tetthet. Per dags dato heter gjeldende teknisk forskrift TEK17. På samme måte som kommune E hadde de skatt på plasthaller, brakkerigger osv. satt til 500,- kr./m^2.

I «Rammer og retningslinjer» nevnes det spesielt bruk av protokolltakst. Dette er for eiendommer hvor ikke sjablongene kunne benyttes. Eksempel på dette var store bygninger hvor deler av bygningen ikke var i bruk eller hadde noen funksjon. Dette gjaldt for spesielle bygg. En del av bygdas våningshus kom inn under denne kategorien og ble dermed taksert separat.

Tabell 17. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Bygninger og tomter	**Kr/m^2**
Enebolig, våningshus, tomannsbolig, leiligheter	4.000,-
Våningshus	4.000,-
Fritidsboliger	4.000,-
Garasje i redskapshus	2.500,-
Landbruksbygg til e-skatt virksomhet	2.150,-
Tomter	55,-/m^2

Tabell 18. Etasjefaktorer for boliger, fritidsboliger og boligblokker.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Etasjer	**Etasjefaktor**
Kjeller	0,25
Underetasje/sokkel	0,5
Hovedetasje	1,0
Loft	0,25
Loft med full takhøyde	1,0

Underetasjen hadde ofte en kombinert funksjon som beboelse og oppbevaring/garasje derfor satt de den ned med 0,5. De hadde korreksjonsprotokoll dersom hovedetasjen hadde garasje eller store bodarealer inkludert.

Tabell 19. Etasjefaktorer for øvrige bygningsgrupper.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Etasjer	Etasjefaktor
Kjeller	0,3
Underetasje	0,8
Hovedetasje	1,0
Loft	0,6
Loft på garasje	0,6

Tomt på landbrukseiendom ble satt til 1 dekar per boenhet. Regulerte tomter ble taksert som nevnt med kr. 55,-/m^2, mens øvrige tomter ble satt til 0 i verdi. De tomter som hadde 0 i verdi var gjerne tomter innenfor LNF-sone hvor det generelle byggeforbudet etter plan, og bygningsloven var gjeldende. Kommunen hadde også konkrete vurderinger, ytre faktor og indre faktor som forklart i innledningen. Setre som var i drift som del av gårdsbruket ble fritatt. Festetomter ble taksert som om de var selveiertomter.

5.8 Kommune G

5.8.1 Innledning

Kommune G var den eneste kommunen som hadde forberedt seg til intervjuet jeg skulle ha med eiendomsskattekontoret. Eiendomsskattekontoret hadde laget en presentasjon hvor de fleste av de etterspurte opplysningene var med. Skatten ble vedtatt i 2014 og innført i 2016. De hadde hatt skatt på verk og bruk siden 1976. De manglet areal på 70% av bygningsmassen da de startet prosessen. Det var 1960 boliger, 220 våningshus og 5400 fritidsboliger. De tror de landet på 64% av salgsverdien på hytter og 70% for boliger.

Kommunen hadde lagt stor vekt på å informere befolkningen ved at de hadde sendt ut informasjonsbrosjyrer til alle husstander og hytteeiere. De tok hensyn til dem som ikke hadde datamaskin og internett ved å dele ut en papirbrosjyre. Takst fra privat takstmann ble akseptert.

5.8.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle

Personen på eiendomsskattekontoret hadde Master i økonomi fra NMBU og dermed til nå den med mest formell kompetanse av alle som var med i studien. Av synfarerne var det en elektroingeniør som hadde vært avdelingsleder i kraftverket og en politiutdannet person.

Nemda bestod av en agrotekniker, jernbaneutdannet og en bibliotekar. Leder av nemda hadde vært med også tidligere den gang det bare var skatt på verk og bruk i 2012. En hadde også vært på kurs med et advokatfirma med innføring av eiendomsskatt for verk og bruk.

Et privat takseringsfirma hadde organisert synfaringen, men sammen med kommunens lokale folk. Det private takseringsfirmaet hadde kurs i fem dager for synfarerne. Nemda var med siste kursdagen sammen med synfarerne, og alle skulle taksere eiendommer i en gate. Alle kom til forskjellige resultat, så da ble nemda skeptiske. Men man fikk synkronisert synfarerne etter hvert, og det gikk bedre da. Stikkprøvene i prøvetakseringen viste etter hvert et riktigere resultat.

5.8.3 Synfaring

Alle synfarerne var over 18, og åtte av dem var pensjonister, 17 personer totalt. Man unngikk å synfare i områder man selv hadde mange kjente pga. habilitet og mye spørsmål fra eiere. Av synfarerne var 15 ferske og to hadde gjort det før. En ekstra flott plassert hytte (ved et vann) ble ikke hensyntatt inn i sjablongen. Det ble kun målt areal på hus og registrert data. Det var ca. 20-30 eiendommer de ikke fant. Noen ganger fant de bare en grunnmur igjen.

Synfarerne brukte Komtek besiktiger på nettbrett. Akkurat dette mente synfarerne var uheldig, fordi brettene ikke virket når det var regn. Dette førte til at de gikk kun av gårde når været var bra. Synfarerne tok bilder fra to hjørner, da fikk de med alle fire veggene og målte opp arealet med lasermåler. Bygg som var bygget etter 1995 hadde areal i matrikkelen slik at synfaringa ble en kontroll av dette arealet. Synfaringen kvalitetssikret arealet for dem som allerede var i matrikkelen, slik at synfaringa ble en kontroll av dette arealet. Aldersfaktor for boligen lå som innstillinger på nettbrettet. Var boligen påkostet med skifertak og kobberbeslag, kunne de sette opp faktoren noe. Dersom eiendommen var skilt ut i 1953, kunne man anta at huset var bygget rundt 1955. For boligfelt antok man at alle boligene var bygget samtidig. Festetomter hadde fratrekk for ikke å være selveier på 0,05.

5.8.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Tilknytning til byggesaksbehandlingen var at melding fra byggesak ble levert til eiendomsskattekontoret ved utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. En gjennomgang av alle igangsettingstillatelser ble foretatt jevnlig. For støl/seter var det de som hadde dyr, som fikk fritak for eiendomsskatt. Opplysningene ble hentet fra landbrukskontoret for de som fikk driftstilskudd.

5.8.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

Nemda stolte på eiendomsskattekontorets utregninger. De vedtok takstene på grunnlag av hva eiendomsskattekontoret la fram.

Som i andre store hyttekommuner, hadde det kommet kritikk på hyttetakstene. Hyttefolket kunne ikke se hvordan denne skatten kunne gavne dem. Hyttefolket følte seg utnytta, og hyttene havnet også på dobbel pris ift. boliger. Nemda brukte argumentet med at hyttefolket også kjørte på kommunale veier. Nemda mente at man burde hatt en faktor på eiendommene som hadde tatt hensyn til om vegen var privat. Private veier ble ikke brøytet av kommunen. Nemda mente at man kunne ha differensiert i takstsjablongen på dette. Det er en ekstra utgift å brøyte egen vei.

Nemda valgte å ikke ta med tomtevurdering i «Rammer og retningslinjer» og angret ikke på det. Det var vanskelig å vurdere potensiale i tomta. Erfaring viste at folk ikke helt forstod dette med kvadratmeterprisene, og at det var sonefaktorene som justerte beliggenheten. Fritidsboliger med over 100 meter fra sommerbilvei kunne få en reduksjon på 0,1.

Når dataene hadde blitt registrert, ble alt ført inn i matrikkelen. Tre personer fra kommunen ble sendt på kurs i matrikkelføring, åtte ansatte hadde jobb med å registrere i matrikkelen to dager i uka hver i et halvt år. Det opplyses at NS3940 ble brukt til oppmåling av husene i «Rammer og retningslinjer». Så ble faktaskjema kjørt ut om eiendommene og sendt sammen med en brosjyre til en av hjemmelshaverne i etterkant. Komteksystemet kan bare operere med en eierrepresentant. Det ble derfor sendt til den som stod som regningsmottaker på andre kommunale avgifter. Eierne fikk beskjed om å sjekke dataene. Kommunen fikk 600 tilbakemeldinger. Mye gikk på faktafeil som ble rettet der og da. Ca. 150 klagde på selve skatten og 148 saker gikk til nemda. Kvadratmeterprisene som var satt opp i «Rammer og retningslinjer» ble justert ned med 10% etter klagebehandlinga.

Under utarbeidelse av «Rammer og retningslinjer» ble sonekartet utarbeidet til å følge kretsgrenser eller grense langs vinterbrøyta veg. Det ble noen justeringer her også etter vedtak fra klagenemda. Etter at alt var lagt inn i Komtek, så de prisene. Da kunne det være at hele «årstrinn» (hus) ble løftet ett hakk opp i sjablongen. I 2017 fikk de kun inn fem

klager og to av disse hadde ikke rukket klagefristen forrige år. Promillesatsen var 7 promille på næring og 2 promille på bolig og fritid.

5.8.6 Fra «Rammer og retningslinjer».

Kommunen takserte også, som andre kommuner, etter metoden som ble nevnt innledningsvis i kapittel 5. Taksten bygger dermed på fakta om eiendommen og vurderinger av eiendommen.

Tabell 20. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Bygninger og tomter	**Kr/m^2**
Enebolig, våningshus, tomannsbolig, rekkehus og kjedehus	10.000,-
Leiligheter og terrassehus (1-4 etg.)	16.000,-
Fritidsboliger og fritidsleiligheter	20.000,-
Garasje, uthus, naust	2.000,-
Anneks med boligfunksjon eller fritidsbolig	10.000,-
Carport	1.000,-
Parkeringsplass under tak	2.000,-
Tomt	0

Tabell 21. Etasjefaktorer.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Etasjer	**Etasjefaktor**
Kjeller	0,2
Underetasje	0,6 alt. 0,8 med sokkelleilighet
Hovedetasje 1	1,0
Loft Uisolert	0,2
Hovedetasje øvrige	0,8

Nemda gav i «Rammer og retningslinjer» en oversikt over tallkodene for ulike bygg i matrikkelen og dermed en oversikt som leseren lett kunne forstå. De hadde delt kommunen i tre soner for boliger, leiligheter og rekkehus. Disse var på henholdsvis 1,3, 1,0 og 0,8. For fritidsboliger og fritidsleiligheter hadde de delt i fem soner hvorav den siste kategorien het «andre områder» med faktor 0,8. Ellers lå de mellom 0,9 og 1,2.

Akkurat som kommune C hadde denne kommunen gitt en oversikt over aldersfaktor for boliger og for fritidsboliger.

Tabell 22. Aldersfaktor for bolig.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer.

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1967	0,6-0,7	0,5-0,6	0,3-0,4
1967-1977	0,7-0,8	0,6-0,7	0,4-0,5
1978-1985	0,8-0,9	0,7-0,8	0,5-0,6
1986-1997	0,9-1,0	0,8-0,9	0,6-0,7
1998-2008	1,0-1,1	0,9-1,0	0,7-0,8
2009 eller senere	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9

Tabell 23. Aldersfaktor for fritidsbolig.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer».

Bygning tatt i bruk	Høy standard	Normal standard	Lav standard
Før 1977	0,6-0,7	0,5-0,6	0,3-0,4
1978-1985	0,8-0,9	0,6-0,7	0,4-0,5
1986-1997	0,9-1,0	0,8-0,9	0,6-0,7
1998-2008	1,0-1,1	0,9-1,0	0,7-0,8
2009 eller senere	1,1-1,2	1,0	0,8-0,9

Nemda hadde også bestemt at de boligene som lå nærmere jernbanen, fylkesveier enn 30 meter ville få et trekk på ytre faktor på 0,1. De åpnet også for protokolltakst (korreksjonsprotokoll) av spesielle bygninger. Bygninger der deler eller hele bygningen hadde en avvikende funksjon som anneks til bolig eller fritidseiendom eller spesielle hus/næringsanlegg, ble hensyntatt. Uthus under 15 kvm ble fritatt. Våningshus fikk 20% reduksjon pga. delingsforbud.

5.9 Kommune H

5.9.1 Innledning

Kommune H hadde 2400 fritidseiendommer og 2600 boliger. I kommunen bor det ca. 4500 innbyggere. De innførte skatten i 2017 og fikk 420 klager. De mente at de havnet omtrent på 70% av virkelige salg. Dette var også den kommunen som gjorde en reel taksering av

tomtene som var bebygd i tillegg til huset. I denne kommunen ble tomtene taksert med en fast kvadratmeterpristakst i tillegg til bygningenes sjablongtakst. All befaring ble gjort i 2016 og innføringa var i 2017. Ubebygde tomter fikk 0 i verdi.

5.9.2 Kompetanse og bruk av profesjonelle

På eiendomsskattekontoret var det en som var utdannet sivilingeniør i el-kraft med utvidet utdanning innen økonomi, som var ansvarlig for eiendomsskattekontoret. For øvrig var det en landmåler og en med videregående utdanning, men med lang praksis som jobbet med innlegging av data i Komtek. De på eiendomsskattekontoret hadde hatt kurs med Komtek (Norkart) og med privat takseringsfirma. Det var tre stykker fra kommunen som fikk matrikkelførerkurs. De holdt fremdeles på å oppdatere matrikkelen. Et advokatfirmaet holdt kurs om jussen for nemda. Nemda bestod av to byggmestere og en tidligere lensmann. Noen av disse hadde vært i nemda også da de innførte eiendomsskatt for verk og bruk, og de hadde dermed lang erfaring. En av synfarerne var mekaniker i el-kraft. Et privat takseringsfirma hadde opplæring av Komtek Besiktiger for 13 synfarere om hvordan oppmålingen skulle gjøres.

Innbyggerne fikk god informasjon ved at det ble sendt ut brosjyrer til førstemann på lista over hjemmelshavere. Det hadde vært flere runder med utsendt informasjon til eierne underveis i prosessen.

5.9.3 Synfaring

Av de 13 synfarerne, hadde halvparten vært med i nabokommunen tidligere så det gikk bra. De var i aldersgruppen 20-70 år, og de gikk som regel en ung person og en gammel person sammen i team. Kommunen selv planla rutene for synfarerne. Synfarerne var involvert i vurdering av indre faktor og ytre faktor i tillegg til tilstand og oppmåling. I tillegg var det hensyntatt spesielle forhold som at eiendommer lå nær vei. Synfarerne målte bare størrelsen og vurderte faktorene samt satte opp forslag til areal og faktorplassering. 99 % av informasjonen fra kartene stemte. De brukte lasermåler og tok bilder fra to sider slik at alle fire veggene ble med. Var det mur på huset, ble det 30 cm i fratrekk, ellers 20 cm. De tok hensyn til gamle steinmurer, da ble det mer fratrekk.

5.9.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Eiendomsskattekontoret hadde ingen spesiell rutine for å finne nye byggverk til registeret. Men siden matrikkelfører til daglig var involvert i byggesaker ble nye bygg/tilbygg løpende oppdatert også i eiendomsskatteregisteret.

5.9.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

Eiendomsskattekontorets representant satt med nemda tre dager i uka i 1,5 måneder for å godkjenne alle takstene. Når nemda skulle vurdere forslagene fra synfarerne, syntes de det var vanskelig å overprøve dette med støy. De vurderte det slik at endringer heller fikk bli rettet ihht. klagene. Mellom 1/3-1/2 av eiendommene ble gjennomgått da de ikke rakk å gå gjennom alt. Nemda mente at de fikk takstene for sent ift. fristen. Ca. 10 eiendommer som skulle vært registrert ble ikke funnet, og måtte tas senere. Samarbeidet med nemda gikk bra, men saksbehandler på eiendomsskattekontoret måtte stadig passe på at nemd-medlemmene ikke forskjellsbehandlet eiendomsbesitterene og at de holdt seg til likebehandlingen når de skulle vurdere takstene. Ved behandling av slektningers eiendommer gikk de ut av møtet pga. habilitet. Eiendomsverdi.no ble brukt til sammenlignbare salg. De siste tre års resultater ble brukt. Mange av klagene gikk på sonefaktorer og sonefaktorinndelingen. Dette ville bli revidert ved neste mulighet.

Nye og påbygde eiendommer blir per dags dato synfart. Komtek var kvalitetssystemet/ databasesystemet. Ulempen med Komtek er at man ikke ser helheten, man ser bare sin del påpekte eiendomsskattekontoret. Eiendomsskattekontoret mente at det hadde vært en fordel med en konkurrent til Komtek. Det ble pekt på at Komtek er et gammeldags system som er «klatta på» etter behov. Det er også behov for veldig mye klikking på mustastene (ulempe). Kommunen hadde fått inn en sykemelding (senebetennelse) pga. dette. Videre ble det pekt på at matrikkelførerkurset gikk over tre dager, men man hadde egentlig bare bruk for en liten del av kursinnholdet. Den geografiske beliggenheten styrte dette med hvilken sonefaktor som ble gitt for eiendommen. I Komtek var det slik at programmet regnet ut som om det var et nytt hus, så ble summen av hus og tomt ganget med tilstandsfaktorer, og med sonefaktor til slutt. Alle tomtene som hadde analog innlegging i matrikkelen ble målt horisontalt, og dette ble feil i skrått terreng. Derfor hadde de som var usikre fått 1 mål som standard i forbindelse med taksten. Komtek var ikke tiltenkt landbruk så her det ble en «avtale» for hver enhet som hus, bolig, støl osv. Dette måtte gjøres manuelt. For hus på stølene ble de som fikk driftstilskudd fritatt. Informasjon om dette fikk de av landbrukskontoret. Fradrag på landbrukseiendommer som ble brukt til fritidsboliger for øvrig, fikk fritak på 20 % pga. delingsforbudet. Hus som var eldre enn 100 år, hvor det ikke bodde noen, fikk fritak. Man kunne jo observere at strømmen var klippet av osv. Det ble pekt på at det ikke ble rettferdig å måtte betale skatt på noe som bare var en utgift. De hadde

standardvedtekter som LVK hadde laget for sakkyndig nemd. De brukte veiledere fra LVK på næring og KSE sine veiledere på hus/hytter. I denne kommunen sponset kommunen all løypekjøring og holdt akuttberedskap, kulturtilbud samt kommunale veier.

Nemda hadde videre prøvetaksering. De hadde en regel at det ikke skulle havne over 80 % av antatt salgssum. Dersom de følte at noen takster kom noe høyt, så ble de vurdert på nytt. De mente å kjenne markedet godt. Nemda mente at kvalitetssikringen var at de gikk gjennom de foreslåtte takstene fra eiendomsskattekontoret for deretter å vedta dem. De fikk en del klager fra hytteeiere som mente at faktorene ikke helt harmonerte og de planlegger endring av dette ved neste mulighet.

5.10 Fra «Rammer og retningslinjer»

Boligene var delt inn i 12 forskjellige geografiske soner med faktorfordeling fra 0,85-1,2. For fritidsboliger var det inndelt i seks soner med faktorfordeling på 1,3-0,8. Det opplyses i «Rammer og retningslinjer» at poenget med å bruke sjablonger var at det skulle sikre rettferdige takster. Faktoren fanget opp de forskjellene som fantes på eiendommene i denne aktuelle kommunen.

Tabell 24. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Bygninger og tomter	**Kr/m^2**
Enebolig, våningshus, tomannsbolig,	10.000,-
Rekkehus og kjedehus	12.000,-
Leiligheter, terrassehus, store frittliggende eneboliger (2-4 etg.)	14.000,-
Fritidsboliger og fritidsleiligheter	18.000,-
Garasje, uthus, naust	2.000,-
Anneks med boligfunksjon eller fritidsbolig	10.000,-
Carport	1.000,-
Parkeringsplass under tak	2.000,-
Tomt	200 inntil 2000 m^2. Deretter 0. Usikkert areal bruk 1000m^2

Tabell 25. Etasjefaktorer.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Etasjer	**Etasjefaktor**
Kjeller	0,2
Underetasje	0,6 alt. 0,8 med sokkelleilighet
Hovedetasje 1	1,0
Loft Uisolert	0,3
Hovedetasje øvrige	0,9

Dokumentet inneholdt også en oversikt over hvilke tallkoder som bygningene var registrert med i matrikkelen. Enebolig hadde eksempelvis tallkode 111. Det ble gitt en oversikt over hvilke tallkoder som inngikk i hver sin kategori for eiendomsskatt.

Akkurat som kommune C hadde også denne kommunen gitt en oversikt over aldersfaktor for boliger og for fritidsboliger.

Tabell 26. Aldersfaktor for bolig.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer.

Bygning tatt i bruk	**Svært god**	**Høy**	**Litt over normalt**	**Normalt**	**Litt dårlig**	**Dårlig**
Før 1967	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
1967-1977	0,8	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4
1978-1985	0,9	0,8	0,8	0,7	0,6	0,5
1986-1997	1,0	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
1998-2008	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7
2009 eller senere	1,2	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8

Tabell 27. Aldersfaktor for fritidsbolig.
Kilde: fra «Rammer og retningslinjer».

Bygning tatt i bruk	Svært god	Høy	Litt over normalt	Normalt	Litt dårlig	Dårlig
Før 1978	0,7	0,6	0,6	0,5	0,4	0,3
1978-1985	0,9	0,8	0,7	0,6	0,5	0,4
1986-1997	1,0	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
1998-2008	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7
2009 eller senere	1,2	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8

Her var også inndelingen ettersom en ny teknisk forskrift ble utgitt. Det opplyses også at eldre bygg som hadde blitt totalrenovert, kunne få en indre faktor som svarte til dagens normalstandard. I tillegg kunne synfarerne oppjustere indre faktor med inntil 20%, men dette måtte det grunngis. Ved utregningen tok man utgangspunkt i tilstanden per 01.01.2017. «Rammer og retningslinjer» inneholdt også et punkt om private avtaler. Man tok ikke hensyn til private avtaler som borettsavtaler. Ved tinglyste avtaler med eget festenummer kunne man vurdere fratrekk på ytre faktor. Hvem som ble rett mottaker av eiendomsskatten ble avgjort på skattekontoret.

5.11 Kommune I

5.11.1 Innledning

Kommune I har valgt å bruke formuesgrunnlaget for boliger. De eiendommene som ikke hadde levert inn primær-romtall til skatteetaten når befolkningen ble bedt om det, stod uten ligningsverdi /formuesgrunnlag, jf. kapittel 1. Disse måtte takseres for eiendomsskatt av kommunen selv. Kommunen anså dette som et uavklart moment i forhold til myndighetenes veiledninger. Hus uten formuesgrunnlag er så vidt man vet, per dags dato, ikke oppdatert hos skatteetaten heller.

De hadde 3400 boliger og 400 fritidseiendommer. De fikk 400 klager ved innføringen, men i 2016 var det bare 30 og i 2017 var det kun fem. De regnet med at de lå på ca. 80% av markedsverdien. De hadde en øvre grense på 250 kvm for våningshus hvor arealet som oversteg dette ikke ble regnet med. Første år med skatt var i 2016. Vedtaket ble gjort i 2014, men man rakk ikke å få alt klart før i 2016. De hadde Powell Gemini VA-modul og

eiendomsskattemodul. Det ble pekt på at programmet hadde noen begrensninger uten at dette ble konkretisert ytterligere.

5.11.2 Kompetanse

Eiendomsskattekontorets representant hadde kompetanse med Bachelor i økonomi-ledelse og 50% av jus-studiet i fra UIO. Synfaringa hadde de satt ut til en privat takstmann som både var rådgiver og synfarer. Han hadde kompetanse som bygningsingeniør og takstmann. Nemda bestod av en adjunkt med ledererfaring, en elektriker og en takstmann. En av disse hadde også vært aktiv politiker i mange år. De to som jobbet med eiendomsskatt på eiendomsskattekontoret samt medlemmer av nemda hadde fått kurs hos KSE. Eiendomsskattekontorets representant pleier også nå å gå på KSE sine samlinger for å få med seg siste nytt.

5.11.3 Synfaring

All synfaringa ble satt ut til den private takstmannen fra et annet fylke. Han brukes som synfarer og rådgiver for kommunen fremdeles. Han er bygningsteknisk takstmann og med lang erfaring som synfarer fra flere kommuner.

5.11.4 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Skjema fra byggesak ble sendt til eiendomsskattekontoret når igangsettingstillatelse (IG), midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest var gitt. Ved igangsettingstillatelse befarer eiendomsskattekontoret. Endringer på bygg føres på egne lister og kommunen hadde dermed rutiner for informasjonsutveksling mellom byggesak og eiendomsskattekontoret. Skatten ble skrevet ut førstkommende år etter at ferdigattest ble gitt.

5.11.5 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere

Det som videre kjennetegnet kommune I er at den hadde to store allmenninger med mange punktfester og henholdsvis 40 og 30 setre. Kommunen startet først med å skattlegge grunneiendommen (bortfester), men gikk bort fra det. Man fant at tomtefestelovens § 33 gav festeren ensidig rett til å forlenge avtalen, dermed var det festeren som skulle betale skatten. De hadde videre lagt inn en lavere verdi for punktfesteeiendommer på LNF område til 30.000,- kr. Punktfestetomtene lå som regel i sone med høy attraktivitet med faktor 1,5, som gav en tomtepris på 45.000,- kr. For øvrig ble eiendommen vurdert etter de fastsatte regler. Kommunen har per dags dato bunnfradrag på 400.000,- kr.

Det pekes på at for søknad om fritak for eiendomsskatt er det ikke klart hvem som er klageinstans. De hadde hatt to tilfeller av ettergivelse etter eiendomsskattelovens § 28. Første gang trodde de det var fylket som skulle ha klagen, men fikk det i retur. Noen fylkeskommuner hadde tatt imot slike klager. Eiendomsskattekontoret mener at dette er et uavklart forhold fremdeles.

Takstmannen, som også er synfarer, ble fremdeles med på møtene til nemda. De brukte egne veiledere som var «kokt» fra KSE sine. Ved klager på formuesgrunnlaget henviste de videre til skatteetaten. Videre var det et stort etterslep på matrikkelføringen. Dette er sakte, men sikkert blitt oppdatert. Kvalitetssikring går gjennom to personer før nemda, så det fungerer bra.

Nemda mente at det var positivt av eiendomsskattekontoret og synfarer var med på møtene. Nemda vedtok til slutt takstene. Kommunen hadde hatt eiendomsskatt i bynære strøk i en periode, men fjernet den fordi det var vanskelig å definere bynære strøk. Nemda fikk søknader om fritak. De hadde hatt en sak om fritak for en Sefrak-registrert park. De gikk ikke for fritak fordi de mente at allmuen ville oppfatte dette som urettferdig. De mente at man ikke kunne bo på en flott plass og slippe skatt i tillegg. Nemda tilrår evt. fritak og kommunestyret vedtar det etter dagens regler.

De hadde prøvetaksering. Allikevel takserte de først og laget deretter dokumentet «Rammer og retningslinjer». Dette dokumentet revideres litt stadig vekk. Dersom noen la frem en takst fra takstmann, ville nemda ha akseptert dette. Sakkyndig nemd befarte ikke, men det gjorde klagenemda der det var aktuelt. En siste merknad fra nemda var at de syns det var rart at den sittende regjeringen er stolt av kommuneøkonomien og samtidig er de imot eiendomsskatt.

5.12 Fra «Rammer og retningslinjer»

Det ble fastsatt to soner for fritidsboliger. For ekstra attraktive eiendommer ble det gitt en justeringsfaktor på 1,5. De hadde ingen soneinndeling for boligtomter. Anneks fikk en faktor på 0,5 mens uthus under 15 kvm ble ikke tatt med. For tomt til våningshus regnet man 1.000 m^2. Begrensingen på at areal (BRA) over 250 kvm ikke ble skattlagt ble gjort for å kompensere for ekstra store våningshus. For hus ble det ikke satt inn noen verdi for tomta mens på fritidsboliger var det 400.000,- kr. i sone 1 og 600.000,- kr. i sone 2. Alle ubebygde boligtomter fikk en verdi på 400.000,- kr. Denne kommunen hadde også oppført en verdi på

100.000,- kr. per utskillbar tomt i regulert område. De hadde skjønnsmessig vurdering ift. vei, elektrisitet, strandnærhet med mer. Denne vurderingen ble gjort av takstmann og lagt inn med faktorer fra 0,7-1,3.

Tabell 28. Oversikt over kvadratmeterprisen per enhet.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Bygninger og tomter	**Kr/m²**
Enebolig, våningshus, tomt er inkl.	14.500,-
Fritidsboliger og fritidsleiligheter	14.500,-
Tomt, fritidsbebyggelse, sone 2.	400.000,-
Tomt, fritidsbebyggelse, sone 1	600.000,-
Tomt, ubebygd, ikke utskilt	100.000,-
Bygninger og tomter	**Kr/m²**
Tomt, ubebygd	400.000,-

Tabell 29. Etasjefaktorer for boliger, fritidseiendommer og tomter.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Etasjer	**Etasjefaktor**
Kjeller	0,2
Underetasje	0,6
Hovedetasje 1	1,0
2.etasje	0,8
3. etasje (gjelder ikke fritidseiendommer)	0,8

Tabell 30. Faktorer for tilstand på bolig og fritidsbolig.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Årstall	**Bedømt aldersmessig tilstand**
2014-2010	1,0
2009-1997	0,9
1996-1985	0,8
1984-1970	0,7
1969-	0,6

5.12.1 Bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster.

Nemda hadde fått inn klager på at det var stor forskjell på formuesgrunnlaget på bolig og egentakserte boliger fra naboeiendommer. De forsøkte å se på saken for om mulig å få takstene til å harmonere bedre. Foreløpig var dette kun en observasjon.

5.13 Kommune J

5.13.1 Innledning

Kommune J brukte også formuesgrunnlaget for boliger som hadde dette. De hadde 500 boliger og 580 fritidseiendommer. De fikk kun 30 klager etter innføringen av skatten. De innførte i 2016. Ved innføringen hadde de pensjonister til å hjelpe til med synfaringen. Eiendomsskattekontorets representant, var med på alle befaringene per dags dato. De synfarte ikke alt. Alle hjemmelshavere fikk brev hvor de skulle tilbakemelde sitt areal, dette var en av årsakene til at ikke alle eiendommene ble synfart.

I motsetning til de andre kommunene hadde ikke kommune J vurdering av indre og ytre faktor. Deres «Rammer og retningslinjer» hadde en enkel oppdeling hvor det bare ble justert for sonefaktor og byggeår. De prøvde først med indre og ytre faktor, men fikk så store variasjoner at de kuttet det ut. De mener å ha landet på mellom 70-90% av virkelig salg.

5.14 Kompetanse

Nemda bestod av en økonom, en tømrer og en takstmann (spesialist på gårdsbruk taksering). På eiendomsskattekontoret satt det en person med fullført handelsgym som hadde ansvar for fakturering av flere kommunale utgifter inkludert eiendomsskatten. Alle som skulle jobbe med eiendomsskatt gikk på KSE sitt eiendomsskattekurs.

5.14.1 Synfaring

Ved innføringen ble alle eiendommer grovt synfart av en pensjonist. Det er uklart hvilken kompetanse denne personen hadde. Ikke alle eiendommer ble befart fordi man ikke hadde vurdering av indre og ytre faktor. Hele nemda, inkludert eiendomsskattekontorets representant, gikk nå årlig ut på synfaring for å taksere nye eiendommer. Dette var også en mindre kommune, slik at omfanget av eiendommer som trengte synfaring var begrenset. Synfaringen var grovkalibret og de målte heller ikke opp arealene.

5.14.2 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Det er ingen forbindelse mellom eiendomsskattekontoret og byggesak. Det er en liten kommune så eiendomsskattekontoret forsøker å ta ut saker som er behandlet gjennom

planutvalget. Eiendomsskattekontoret henter også ut informasjon for de som har fått ferdigattester. Mange ber ikke om ferdigattest, og dette er den største utfordringen for eiendomsskattekontoret.

5.14.3 Spesielle erfaringer og bruk av veiledere.

Nemda fortalte at de hadde vært på synfaring hvor flyfoto fra matrikkelen viste et tak. Eiendommen ble synfart, og det viste seg å være en stor overbygget terrasse. Denne terrassen ble deretter trukket fra arealet. Nemda opplyste at de reduserte 15% på arealet for alle bygninger i forhold til det som lå i matrikkelen, for å ta høyde for takskjegget som stakk ut fra bygningskroppen.

Kommunen hadde hatt skatt på verk og bruk fra før, i ti år. De hadde 7 promille på verk og bruk. De budsjetterte først og fant ut at de måtte ha 4 promille hvis de skulle få budsjettet til å gå opp. De holdt på å bygge opp sitt disposisjonsfond med hjelp av eiendomsskatten.
De hadde prøvetakseringer på forhånd. De satte tomteverdi til null fordi formuesgrunnlaget ikke hadde dette med. Garasjer ble også utelatt, i motsetning til de andre kommunene som har tatt dette med. Arealer over 240 kvm telte ikke med. Det første året ble dette arealet også trukket fra dem som hadde formuesgrunnlag, og dette var en feil, opplyste eiendomsskattekontoret. De fant etter hvert ut at de ikke kunne endre formuesgrunnlaget. Retningslinjene ble deretter endret slik at det kun var våningshus og fritidsboliger (de bygningene som kommunen hadde fastsatt takst for) som ikke skulle betale eiendomsskatt for arealer over 240 m^2. Matrikkelen ble oppdatert med blant annet tømmerkoier som fikk riktig klassifisering, noe de ikke hadde hatt tidligere. Fritak kunne det søkes til kommunestyre, via nemda (som innstilte), og dette ble videre vedtatt i kommunestyret som et enkeltvedtak. Historiske bygg og Sefrak-registrerte bygg kunne man også søke fritak for, men disse måtte man i så fall søke om fritak for hvert år. Det ble pekt på at indre og ytre faktor var designet for å få prisene opp. De har nå en gjennomsnittsskatt på 3.500,- kr/eiendom. De anså det ikke som noe stort problem å unnlate bruk av indre og ytre faktor da takstene var ganske like i hele kommunen. De hadde også fritak for nybygde boliger på tre år for å gi de nyetablerte en mulighet til klare skattetrykket,

Habilitet var ikke noe problem, men en av medlemmene i nemda har en kone som var ordfører. Verdsettingsmetoden er dokumentert i møtereferater. Et borettslag fikk skatten

samlet og de måtte selv fordele den mellom medlemmene sine. Takst fra takstmann ble ikke hensyntatt fordi «Rammer og retningslinjer» ikke åpnet for dette

Kommunen hadde Visma fra før, og de kjøpte Komtek, men fikk ikke gevinsten, da de ikke fikk til å bruke Komtek Besiktiger i tide. KSE hadde vært til god hjelp ved innføringen, og juristen ble flittig benyttet ved innføringen av eiendomsskatten. De brukte også KSE sine veiledere. 1210 boliger var omfattet av formuesgrunnlaget i kommunen.

De hadde fått kommentar på at sonefaktor kunne være problematisk, fordi en enkel hytte uten strøm fikk samme takst som en fin vinterisolert hytte med strøm, selv om de lå innenfor samme sone.

Eiendomsskattekontoret fortalte at formuesgrunnlaget de fikk fra skattetaten sist var for ligningen i 2014. Dette måtte kommunen selv rette til 2016-takster, slik at det harmonerte med retakseringen som de hadde på verk og bruk i 2015. Fordi kommunen hadde takst på verk og bruk, ble dette justert til samme årstakster for boliger, våningshus og fritidsboliger. Neste gang kommunen skal retaksere, vil det skje i samme år for alle eiendommer inkludert verk og bruk.

Noen våningshus fikk formuesverdi fra skatteetaten. Det skulle de ikke ha hatt. Dette ble da meldt inn til skatteetaten, og brev om endring kom i retur til eiendomsskattekontoret. Dette hang sammen med at noen ganger hadde barna bygd hus på gården som foreldrene eide. Dette huset fikk da formuesgrunnlag fra skatteetaten. Etter noen år overtok barna eierskapet til gården og da skulle huset ikke lenger omfattes av formuesgrunnlaget, men innlemmes i gården. For å rette dette måtte de som eide kårboligen melde dette til skatteetaten selv. Dette måtte eiendomsskattekontoret meddele eierne, sa eiendomsskattekontoret.

5.14.4 Fra «Rammer og retningslinjer»

Det ble opplyst i informasjonsdokumentasjon som var oppgitt fra kommunen at det var kommunestyret som hvert år bestemte de generelle rammene for utskrivning av eiendomsskatt. De lagde vedtekter og oppnevnte medlemmer av sakkyndig nemd. Da kommunen ikke opererte med indre og ytre faktor, hadde de satt opp underliggende tabell for aldersjustering av boliger og fritidseiendommer. For boliger med formuesgrunnlag som takstgrunnlag ble dette nå brukt uten noen justering. For våningshus og fritidseiendommer ble tabellen under gjeldende.

Den geografiske sonefaktoren var delt i fire soner med faktorer fra 1,0-1,5. Det var to store vassdrag i kommunen og de hyttene som lå inntil det ene fikk sonefaktor 1,5 og for det andre ble det gitt 1,2.

Tabell 31. Faktor for aldersmessig justering.
Kilde: Fra «Rammer og retningslinjer».

Byggeår	2011	2010-1955	1954 -
Faktor	1,0	1-0,4/55 (byggeår-2010)	0,6

Boliger med formuesgrunnlag fikk en reduksjonsfaktor på 0,8 (lovbestemt). Tidligere var denne på 0,67, fortalte eiendomsskattekontoret. For våningshus ble beliggenhetsfaktoren ble satt til 1,0 for boliger som var oppført i 2010 eller senere. Våningshus hadde en reduksjonsfaktor på 0,7, fordi den nettopp lå på en eiendom som var udelelig. Prisen ble satt til 10.000,- kr/m^2. Det ble videre oppgitt at leiligheter i samme bygg, hvor det ble drevet næring i første etasje, var omfattet av formuesgrunnlaget. Kårboligen hadde samme reduksjonsfaktor som våningshuset men en lavere pris, 7.000,- kr/m^2. Fritidseiendommer var taksert av kommunen og hadde beliggenhetsfaktor mellom 1,0-1,5. For disse var det også 10.000,- kr/m^2. Faktoren var høyere for de eiendommene som hadde nærhet til sjø (innsjø).

5.14.5 Bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster

Noen leiligheter i sentrum fikk først for høy takst. Mange av disse klaget dermed til skatteetaten. Eiendomsskattekontoret får stadig mange endringsmeldinger fra skatteetaten som skaper et merarbeid for eiendomsskattekontoret ved jevnlige oppdateringer. Det ble pekt på at ved siste oppdatering (årlig informasjon fra skatteetaten) gikk prisene opp så mye som over 10%. Forskjellene til kommunens egne takster som skulle gjelde i ti år kommer etter hvert til å bli store.

6. DRØFTING

6.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg ta for meg drøftelse av de forhold som er blitt avdekket i undersøkelsen. Drøftelse her vil være å se på fordeler og ulemper ved de forskjellige

momenter. Her vil jeg gå inn på de momenter som er trukket frem i empirien og trekke frem de forskjeller som kommunene hadde vist gjennom studien.

Hovedproblemstillingen i denne oppgaven var *å belyse praksis med verdsetting for eiendomsskatt i kommunene.* Under 6.2 kommer drøftelse av delproblemstilling 1 om hvordan samarbeidet fungerte ved innføring av eiendomsskatten, herunder kompetanse og dagens praksis. I 6.3 vil jeg drøfte forhold i delproblemstilling 2 som tar for seg styringsdokumentet «Rammer og retningslinjer» og i 6.4 kommer jeg inn på den tredje underproblemstillingen om bruk av formuesgrunnlaget versus kommunens egne takster og til slutt noe om promillesatser og bunnfradrag. I 6.5 kommer det en oversikt over promillesats og prisnivå. Til slutt kommer en sammenfattende drøfting.

Det vises til kapittel 2 om fremgangsmåte. Fordi det her er brukt kvalitativ metode kunne respondentene komme frem med sine synspunkter knyttet til praksis ved innføringen og dagens praksis. De fleste spørsmålene fra intervjuguiden hører til delproblemstilling 1 nettopp fordi praksis om takseringen var hovedsaken i studien. Dokumentstudiet var også nødvendig for å få totalbildet over takseringspraksisen.

6.1.1 Hvordan var samarbeidet under innføringen og dagens praksis?

6.1.2 Innledning

Herunder hører synfaringsmennenes, eiendomsskattekontoret og nemdas kompetanse og kvalitet på arbeidet. Ved innføring av eiendomsskatten var det en del likhetstrekk. Alle hadde valgt nemd som fikk informasjon innhentet fra synfarere. Informasjonen var lagt i databasen av eiendomsskattekontoret eller prosjektansvarlige. Det var som regel eiendomsskattekontoret som presenterte takstene for nemda. Nemda vedtok deretter takstene etter en vurdering og samtlige nemndsmedlemmer hadde opplevd diskusjoner før vedtak ble fattet. Kommune J var den som per dags dato praktiserte at både nemda og eiendomsskattekontoret var på befaring sammen selv om både kommune C og H gjorde det der det var nødvendig. De hadde gått over til denne løsningen etter at innføringen var ferdig. Kommune J var også den minste kommunen i antall innbyggere og med få objekter som skulle takseres. Kommune C hadde også gått over til denne praksisen for utvalgte eiendommer som eiendomsskattekontoret mente nemda måtte være med på å vurdere. Som regel var det nå eiendomsskattekontoret som synfarte nye objekter og fremla *nye* takster for nemdene i egne møter.

Takst fra privat taksator ble akseptert og rettet i matrikkelen av de fleste kommuner med unntak av kommune A som ikke hadde tiltro til dette.

6.1.3 Samarbeidet mellom aktørene

Det kunne se ut til at samarbeidet mellom nemd og eiendomsskattekontoret stort sett fungerte fint, med unntak av kommune A. Her virket det som at eiendomsskattekontoret var den profesjonelle, mens nemda ikke helt klarte å skille rollene fra hverandre. Med rollene menes at samme nemndsmedlem kunne ha rolle som politiker eller være en stor profesjonell aktør i byggebransjen og i tillegg være medlem av nemda. Kommune B hadde også problemer men det gikk nok mest på at de hadde bommet med sine sjablonger og måtte utføre hele takseringsarbeidet to ganger. Dette ble dermed en kostbar erfaring. For kommune C ble hele innføringen ganske dyr, fordi de måtte ha IT-hjelp for å legge inn alle dataene. For kommune H måtte eiendomsskattekontoret stadig dra nemdsmedlemmene tilbake til saken som var under behandling. Det virket som at medlemmene «hang» seg opp i tekniske detaljer og hvem som var eier av bygget i stedet for å holde en profesjonell holdning til vedtaksarbeidet. Det vises til kapittel 2 om innsamling av data, og omtale av årsakssammenhenger.

Løsningen med at eiendomsskattekontoret er aktivt med på møtene med nemda ser ut til å være en fordel, jevnt over. Da får man forvaltningen med i takseringsarbeidet og likebehandlingen kan kanskje oppfylles på en bedre måte enn hvis de ikke hadde blitt så involvert.

Det virket som om kommune E hadde noen problemer ved innføringen, da kontorpersonell ikke fikk delta på møtene. Nemda mente at det hadde vært til hjelp for å raskere kunne finne frem nødvendig informasjon om sakene til møtene. Nemda var derfor misfornøyd med prosjektansvarlig på dette punktet.

6.1.4 Vurdering av kompetansen

Det var bare kommune G og H hvor eiendomsskattekontoret hadde en person med mastergrad til å være ansvarlig for registeret. Kommune I hadde en som var økonomiutdannet og som i tillegg hadde jus-fag som bakgrunn. Kommune F og E hadde en person med bachelor nivå-utdanning, med tilleggsfag innen juridiske fag fra NMBU på

eiendomsskattekontoret. Kommune E, F, G, H og I var dermed de kommunene med høyest kompetanse på eiendomsskattekontoret.

Nemdene bestod av folk fra byggebransjen, i det store og hele mange med et eller annet fagbrev. De fleste så det som en fordel at nemndsmedlemmene var lokalkjente. Hvorvidt deres tilknytning til byggebransjen var en fordel, er uvisst. En rørlegger fra kommune E ville kanskje kjenne inngående detaljer om spesifikke hus. Om dette ville påvirke takseringen slik at noen hus ble mer inngående vurdert i forhold til andre, er uvisst. Hva da med likebehandlingen som gjennomsyrer norsk forvaltning? Kommune I hadde en takstmann i nemda. Man kan tenke seg at denne takstmannen ville ha et mer profesjonelt forhold til takseringen enn for eksempel en lærer. Men det kan like godt tenkes at denne vil være mest opptatt av tekniske kvaliteter rundt husene og med mindre fokus på at takstene skulle bli «riktige». I det store og hele kan det se ut til at en blanding av kompetanse er en fordel og dette ble også bekreftet av kommune I. For kommune D mente nemda at det var en fordel å ha med en byggmester med i nemda, spesielt fordi denne personen husket mye av eiendomssalgene opp gjennom årene og kunne dermed vite om de havnet under eller over takst på flere objekter. Kommune D var også den kommunen med flest hytter, om lag 4500. Det kunne derfor tenkes at for denne kommunen ville en slik lokalkunnskap være en fordel.

Synfarerne hadde stort sett ikke noen relevant bakgrunn, men som blant annet kommune C påpekte, var det bra for da hang de seg ikke opp i tekniske detaljer, og utførte kun måling av byggene. For dem som hadde et profesjonelt firma inne for å gjøre synfaringen, var det delte oppfatninger. Kommune B og kommune D hadde hatt det og begge var misfornøyd. De mente at det var bedre om synfarerne var mer lokalkjente. Dersom man tok hensyn til kommune E sine erfaringer med kostnad, kunne det se ut til at de økonomisk sett kom bedre ut av det ved å bruke lokale synfarere.

Kvaliteten på takseringsarbeidet så ut til å være ganske bra. De hadde stort sett egenkontroll, og mange mente at det var en kontroll i seg selv at eiendomsskattekontoret gikk gjennom takstene før nemda. Det så ut til at det for de som hadde hatt ekstern hjelp med synfaringen, var noe mer å oppdatere i etterkant av takseringsarbeidet enn for andre som hadde brukt mer lokalkunnskap. Kommune A måtte fremdeles rette feil i sitt register da jeg på besøk, noe som også var tilfelle i kommune D.

6.1.5 Synfaring

For synfaringen brukte de stort sett papirutskrift fra Komtek med unntak av kommune C som ikke syns dette var godt nok og brukte papirutskrift fra Norkart i stedet. Der hadde eiendomsskattekontoret merket av hvilke bygg som skulle befares og kjørt ut A4 ark for hver eiendom til synfarer. Komtek Besiktiger på nettbrett virket ikke i regnvær, og var et problem som kommune G hadde erfart spesielt. Det fungerte faktisk så dårlig at man besluttet å vente til været bedret seg. Det er usikkert hvilken ekstrakostnad dette førte til for kommunene. Fordelen med Komtek Besiktiger var at digitale data lettere kunne lastes inn i eiendomsskattemodulen.

Det at kommunen åpnet for større mulighet for eget skjønn for synfarerne så ut til å være en fordel da de fant feil i eiendomsgrenser, og at bygninger som var registrert i matrikkelen ikke var bygg men nedraste hus og vedstabler, jf. kommune E. Av de som hadde hatt et eksternt firma til å håndtere synfaringen hadde fått variabel erfaring. Kommune D var ikke fornøyd fordi synfarerne ikke hadde funnet alle husene som skulle inn i registeret og dermed ble de ikke taksert. Det ble dermed igjen pekt på at lokalkunnskap var viktig.

De fleste synfarerne tok skjønnet, jf. kapittel 4. Kommune E virket som om de hadde gitt synfarerne mest mulighet for egen bedømmelse da disse rapporterte om feil grenser og feil registrering av bygninger i matrikkelen. Deres vurderinger ble tatt opp og rettet i matrikkelen. Kommune D var den kommunen som rapporterte om flest bygg som ikke var funnet ved synfaringen som foregikk ved innføring av eiendomsskatten og eiendomsskattekontorets synfarer var den som nå stadig fant nye bygg som ikke var registrert fra før.

Synfarer fra kommune E trakk fra 30 cm for ytterveggen når de målte. De andre opererte med et fratrekk på 20 cm. Kommune H trakk fra 30 cm for mur og var det steinmur, ble fratrekket for ytterveggen større. Kommune E hadde også et en egen utregning for garasjer. Var det plass til en bil ble det regnet 20 m^2, dersom det var plass til to biler ble det fastsatt 30 m^2. Slik jeg forstod på de andre kommunene ble dette oppmålt, og ganget med gjeldende kvadratmeterpris, uten spesielle justeringer. Synfarerne målte lengde og bredde på huset og trakk altså fra de angitte cm, og arealet totalt sett ble derfor mindre. Fordelen med å trekke

fra gjorde at arealet ble mer «riktig». Man skulle tro at fratrekket for vegg ble vurdert likt i kommunene, men det var ikke tilfelle.

Siden eiendomsskatten var innført i alle kommunene som var med i studien var det per dags dato eiendomsskattekontoret selv som synfarte. I fem tilfeller ble også disse intervjuet fordi de lokale synfarerne som i sin tid hadde utført arbeidet, ikke lenger var mulig å få tak i, jf. kapittel 5. Det at eiendomsskattekontoret synfarte i tillegg til å oppdatere registeret, så ut til å være en fordel da de fikk innblikk i mer enn bare «sin» del.

Ellers var det spesielt at kommune J ikke praktiserte befaring og oppmåling, men tok det som var meldt inn av arealer til kommunen for «god fisk». Jeg fikk inntrykk av at kommune J befarte raskt, uten å måle opp husene når de nå skulle vurdere nye hus. Visstnok hadde de sjekket ut med KSE at dette var i orden nettopp fordi de ikke hadde vurdering av indre og ytre faktor. Kommunen hadde også sendt ut skjema til alle eiendomsbesitterene på forhånd og der skulle arealene rapporteres tilbake til kommunen.

KSE ved Vemundsberget (pers.med) skriver til undertegnede den 06.11.2017:
«Det gjelder som hovedregel et krav om befaring ved taksering
I forbindelse med taksering er det et krav om befaring av alle skattepliktige eiendommer. Det vises til uttalelse datert 15.8.1995 fra Finansdepartementet der det heter at det er «en forutsetning at det ved takseringen foretas en besiktigelse av eiendommene som skal takseres», og at kommunens registre, som f.eks. matrikkelen, bare kan benyttes som hjelpemiddel i tillegg til befaring. Disse synspunktene er gjentatt i uttalelse av departementet datert 27.11.2015.
Det inntrykket en befaring gir av eiendommen og dens omgivelser, kan ikke erstattes av bilder eller videofilm. Befaring må derfor sies å være et sentralt ledd i takseringsarbeidet. Selv om befaringsplikten ikke er lovfestet, er den forutsatt i eiendomsskatteloven § 31, og det er ikke omtvistet at befaringsplikt gjelder som alminnelig regel.
I visse typetilfeller kan befaring unnlates.

Unntak fra hovedregelen om befaringsplikt - typetilfeller
Fra 1. januar 2013 er forvaltningslovens regler gitt anvendelse i eiendomsskattesaker, også bestemmelsen om forvaltningens utredningsplikt i fvl. § 17. Bestemmelsen pålegger forvaltningsorganet å påse at «saken er så godt opplyst som mulig» før vedtak treffes. Det

er ut fra dette kriteriet det må vurderes om det i spesielle typetilfeller kan være forsvarlig å la være å dra på befaring».

Det opplyses videre at befaringsplikten ble tatt ut av loven i 2013. Poenget var at takstene skulle bli så riktige som mulig opplyser Vemundsberget (pers.med).

6.1.6 Byggesak vs. eiendomsskattekontoret

Dette avsnittet dreier seg om kommunens praksis spesielt med tanke på hvordan igangsettingstillatelser, midlertidig brukstillatelser og ferdigattester ble fanget opp. Alle nye bygg og tilbygg skulle implementeres i registeret. Denne oppdateringen foregikk i alle kommuner årlig eller løpende. Det var kommune I og kommune B som hadde skrevet ned en egen veileder for dette arbeidet. Det så ut til at det var en fordel for kommunen, slik at eiendomsskattekontoret ble mindre personavhengig, og nye ansatte kunne lettere fortsette arbeidet.

Ellers hadde kommunene variabel praksis. Kommune E og F, hadde felles eiendomsskattekontor, og de mente det var en fordel at eiendomsskattekontoret lå organisatorisk under samme enhet som byggesakskontoret. Da kunne de enkelt utveksle denne informasjonen. Det var noe ulik praksis på hvor ferdig bygget var før det ble innlemmet i registeret. Kommune C innlemmet uansett bygget i registeret slik det stod innen fem år. Kommune C var også den kommunen som hadde det mest manuelle systemet, med arkivskap. Om det var en fordel med et manuelt arkivsystem er uvisst, men for dagens eiendomsskattekontor virket det som en nødvendighet. Eiendomsskattekontoret pekte på at å scanne alt inn i et digitalt arkiv ville bli svært kostbart for en liten kommune. Jeg antar at det allikevel burde utføres på et eller annet tidspunkt pga. historisk dokumentasjon.

Det var flere kommuner som oppdaget at matrikkelen ikke var oppdatert. Kommune G pekte på at 70% av byggene ikke var registrert i matrikkelen. Det ble dermed flere på eiendomsskattekontoret som måtte bidra med å legge inn data. Kommune G måtte sette flere av sine medarbeidere i arbeid med å oppdatere matrikkelen og legge inn i eiendomsskatteregisteret. Kommune C hadde også innleid IT-help til både å få eiendomsskatteregisteret til å virke og å legge inn data i eiendomsskatteregisteret. Flere av kommunene sendte ansatte på matrikkelføringskurs fordi de trengte flere til å hjelpe til med

oppdatering av matrikkelen. Kommune H pekte på at innlegging i Komtek Eiendomsskatt innebar så mange tastetrykk at det førte til en sykemelding pga. senebetennelse. De pekte videre på at matrikkelførerkurset var mer omfattende enn hva kommunen hadde behov for i forhold til registreringsjobben som skulle gjøres. Det virket som om kommune H mente at det burde eksistert et kortere spesialkurs for medarbeidere som skulle utføre akkurat denne oppgaven.

6.1.7 Type programmer til disposisjon

Komtek Eiendom er det vanligste registersystemet for eiendomsskatt. Her kan det legges inn korreksjonsprotokoll – en måte å korrigere en eller annen faktor. Dersom noen framla en takst fra takstmann kunne man korrigere prisen i Komtek ved hjelp av denne funksjonen. Som man ser under er det også andre alternativer. Til Komtek finnes det en modul for synfaring kalt Besiktiger. Da foretas synfaringa og alt registreres rett inn i på nettbrettet og videre inn i databasen. Dette virket som en fordel i utgangspunktet, men fungerte ikke godt nok i praksis.

Tabell 32. Programmer som ble brukt og hvor synfaringsdata ble registrert.
Kilde: Egenprodusert.

Kommune	Register for eiendomsskatt	Hjelpemiddel til synfarerne
A.	Norconsults infosysten (Noise) ProAktiv (PA)	Skjema fra program, ført for hånd.
B.	Komtek Eiendomsskatt	Skjema fra program, ført for hånd. 2017 brukes Ipad.
C.	Komtek Eiendomsskatt	Skjema fra program, ført for hånd.
D.	Komtek Eiendomsskatt	Privat takseringsfirma som befarte og leverte resultater til kommunen.
E.	Komtek Eiendomsskatt	Papirskjema
F.	Komtek Eiendomsskatt	Papirskjema, skal innføre Komtek Besiktiger
G.	Komtek Eiendomsskatt	Komtek Besiktiger nettbrett
H.	Komtek Eiendomsskatt	Komtek Besiktiger nettbrett
I.	Powell Gemini	Innleid takstmann foreslår taksten på skjema fra kommunen.
J.	Komtek Eiendomsskatt	Papir ved innføring, nå Komtek Besiktiger

Noen mente at Komtek Eiendomsskatt var et datasystem som var «klatta på» og hadde svært mange tastetrykk, så mange at de som jobbet mye med det kunne få senebetennelse, jf. kapittel 5. De ønsket seg en konkurrent til programvaren. Ellers ble også Powell Gemini nevnt å ha begrensinger uten at dette ble spesifisert ytterligere. Komtek eiendomsskatt ser ut til å være det mest brukte systemet i dag. Per i dag finnes det altså tre alternativer til register for eiendomsskatt og det er Komtek eiendomsskatt, Norconsults ProActiv og Powell Gemini

Eiendomsskatt. Fordelen med føring på papir var at det var væruavhengig for registreringen, men det antas å medføre merarbeid i forhold til å registrere dataene digitalt på nettbrett.

6.2 Er det forskjeller i dokumentet «Rammer og retningslinjer»?

6.2.1 Innledning

Styringsdokumentet «Rammer og retningslinjer» var det dokumentet alle måtte forholde seg til. Her var det vurdering av ytre og indre faktor. Alle styringsdokumentene var litt forskjellige. Med unntak av kommune J var de bygd opp over samme lest. Drøfting av forskjeller om indre og ytre faktor vil jeg ta for meg i dette kapitlet. Som nevnt i kapittel 5 hører ytre og indre faktor til under vurdering av eiendommen. Undersøkelse av «Rammer og retningslinjer» tilhører dokumentstudiene, jf. kapittel 2.

Så vidt jeg kan forstå åpnes det for at små endringer kan gjøres av dokumentet «Rammer og retningslinjer» og flere av kommunene så seg nødt til å gjøre dette. Kommune A hadde justert kvadratmeterprisen til våningshus ned fra 23.000,- til 20.000,- kr. Kommune C sa selv at de hadde en uheldig virkning i sitt styringsdokument som ville bli rettet ved neste anledning (om 10 år). Dette gikk på at kvadratmeterprisen på hytter skulle heves slik at rammene ble mer forståelig for folk flest, jf kapittel 5. De hadde samme pris for hytter som for boligene, og justerte dette ved hjelp av en høy sonefaktor for hyttene. De hadde fått inn reaksjoner på dette fra hytteeiere. Kommune I rapporterte at styringsdokumentet stadig ble endret (mindre endringer) uten å spesifisere dette nærmere.

6.2.2 Vurdering av ytre faktor

Avstand til vei tilhører kategorien ytre faktor, og om de har innlagt strøm og vann eller ikke. Ytre faktor dreier seg om forholdene rundt eiendommen. Kommunene så ut til å bedømme dette med avstand til vei forskjellig. Kommune C hadde 25 meter som grense på om eiendommen hadde vei eller ikke. Kommune E oppga 400 meter til nærmeste bilvei. De fleste hadde tatt hensyn til om eiendommen lå nær støykilde som vei eller jernbane. Kommune G hadde angitt at dersom eiendommen lå nærmere vei eller jernbane enn 30 meter, ville dette påvirke taksten og en faktorjustering var lagt inn for å ta høyde for dette. Man skulle tro at det var mulig å angi en sentral veileder for dette, kanskje fra KSE.

Mange hyttefelt hadde private veier som ble finansiert via bompenger. Kommune G nevnte at de hadde ønsket seg en mulighet for å legge inn faktor for de som hadde privat vei som de

selv var ansvarlige for å brøyte. Det er utvilsomt en ekstra kostnad å holde veien/oppkjørselen vinteråpen selv. Ideen var dermed relevant, men ingen hadde tatt dette med i sine «Rammer og retningslinjer». Det kan tenkes at dette temaet kunne være relevant for enten KSE eller de som i fremtiden skal utvikle dokumentet «Rammer og retningslinjer»

6.2.3 Vurdering av indre faktorer

For oppmåling av byggene ble det brukt BRA (bruksareal). Kommune A brukte NS3940 som eneste kommune som sa at de brukte en norsk standard (for oppmåling), selv om de fleste kommuner brukte denne standarden. Også kommune G hadde oppgitt at de brukte NS3940 i sine «Rammer og retningslinjer» uten å nevne dette spesielt. Det er uvisst hvorfor kommunene brukte forskjellige faktorer for ulike etasjer. Variasjonene er vist i tabellen under.

Tabell 33. Variasjoner i etasjefaktorer for boliger, hytter og våningshus.
Kilde: Egenprodusert.

Etasjer	Etasjefaktor
Kjeller	Fra 0 til 0,3
Underetasje	Fra 0,5 til 0,8
Hovedetasje 1	1,0
2.etasje/loft	Fra 0,2 til 0,7

Alle hadde faktor 1,0 for hovedetasje. Ellers varierte dette en del. Noen hadde differensiert loftet, om det var med vindu eller ikke, og om loftet var uisolert eller ikke. Kommune I hadde med 3. etasje i sin tabell. Det ble gjerne differensiert på om sokkeletasjen ble brukt til bolig eller garasje/lager. De som hadde sokkeletasje som fungerte som bolig fikk gjerne en høyere faktor enn de som brukte sokkeletasjen til lager/bod/garasje. Kommune B pekte på at dersom det var et hus som hadde garasje i underetasjen kunne denne blitt skattlagt som enten garasje eller bolig, jf. kapittel 5. Arealet kunne vært omsøkt fra garasje til boligareal. Man ønsket seg derfor en tydeligere presisering på dette fra myndighetene.

Som kjent er alle bygninger kategorisert i matrikkelen. Bolighus er eksempelvis registrert med 111, rekkehus med 131 og garasjer med 181 for å nevne noen. Det virket som om de fleste kommuner forholdt seg til det som var registrert i matrikkelen, men det var noen unntak. I kommune A ble det pekt på at dersom man hadde ansatte som bodde i bygget ble ikke dette regnet som næring, som for eksempel hotellansattes bolig. Bygget ble dermed taksert som bolig og ikke som næring. Kommune G takserte etter bruken. Dersom de fant at

det var utleieenheter, ble dette taksert som næring. Kommune E hadde også taksert utleie av bolig som næring. Det kunne se ut til at en klargjøring av temaet om utleie er næring eller bolig, burde vært bedre presisert.

6.2.4 Fritak

Det kan søkes om fritak for eiendomsskatt for spesielle bygg som verneverdige bygg, Sefrak-registrerte bygg eller lignede. Et spesielt funn var tilbakemelding fra kommune I som sa at det var uklart hvem som var klageinstans for de som søkte fritak etter eiendomsskatteloven § 7. Henvendelsen hadde de sendt til departementet for avklaring. De fortalte at noen fylkeskommuner hadde tatt imot klagen og behandlet den, mens noen hadde bare returnert dette til kommunen. Det pekes på at dette er et uavklart moment fremdeles.

Kommune J hadde åpnet for at man kunne søke fritak for spesielle bygg, men man måtte søke hvert år. Det kan tenkes at denne praksisen var litt tungvint fordi man måtte søke så ofte. Det var her krav til at huset skulle være originalt ift. byggeår. Det skulle altså ikke være satt inn et husmorvindu fra 1980 i et hus fra 1950. Andre kommuner som hadde bygg som var fritatt for eiendomsskatt hadde vedtatt dette uten årlig «omkamp».

6.2.5 Våningshus

I kapittel 5 var jeg inne på problemstillingen om våningshus og kårboliger. Det var kommune J som nevnte at når barna bygget på foreldrenes eiendom fikk disse husene formuesgrunnlag, og det var først når de tok over gården at kårboligen ble innlemmet i gården og dermed skulle de takseres av kommunen. Alle kommuner unntatt en hadde fradrag for våningshus på 20%. Dette ble gitt ved at man ganget med faktor 0,8. Kommune J hadde brukt 0,7 som faktor i stedet. Det er uvisst hvorfor dette ble valgt, men en årsak kunne være at det varr vanskelig å verdsette våningshus da disse ikke kunne skilles fra gården de lå på og dermed heller ikke selges på det åpne markedet. Jeg antar at nemda i kommune J vurderte denne usikkerheten til større enn faktor 0,8 og satt den ned til 0,7 som ville føre til en lavere takst. Gårdsbruk som var ikke-konsesjonspliktige gikk for det meste under fritidsbolig eller boligeiendom. Kommune E brukte 4.800,- kr. per m^2 i stedet for 6.000,- kr. som for øvrige boliger i sin kommune. Her hadde de ikke brukt faktor for å justere ned taksten men en kvadratmeterpris. Kommune A hadde satt 20.000,- kr per kvm for våningshuset og 17.000,- kr. per kvm for kårboligen. Om det er en fordel å bruke pris i

stedet for faktor er uvisst, men det er muligens mer forståelig for publikum. Det er for øvrig uvisst hvorfor nemda valget å differensiere på våningshus og kårbolig.

Flere av kommunene hadde satt en øvre grense for hvor mye areal som skulle tas med i beregningen, dette fordi man anså at alt for store våningshus som en ulempe. Grensen gikk på 240 eller 250 kvadratmeter. Kommune B hadde satt en øvre grense på 150 kvm for boliger og 90 for fritidsboliger. Alt areal over 150 eller 90 kvadratmeter ble ikke taksert.

6.2.6 Sonefaktorer og kvadratmeterpriser

Sonefaktoren skulle avspeile verdinivået i ulike deler av kommunen. Flere av kommunene pekte på at det var vanskelig å trekke de geografiske grensene. Etter hva jeg oppfattet, hadde de fleste nemder diskusjon rundt disse forholdene. Kommune C hadde trukket grensene der hvor det var få eiendommer, slik at diskusjonen med eiendomsbesitterene ble minimert. Det at en eiendom havnet i sone med faktor 1 eller med sonefaktor 0,8 ville hatt betydning for verdien. Kommune G hadde trukket sonegrensene langs vinterbrøyta veg. Kommune E og F hadde mange flere soner enn de øvrige. Noe klart svar på hvorfor det var slik er ikke lett å si noe om. De aller fleste kommuner hadde delt kommunen opp i to til tre soner. Det kunnen tenkes at kommune E og F hadde gjort grundigere vurderinger av de geografiske sonene i sine kommuner i forhold til virkelige salg.

Det vises til tabell 3, hvor de forskjellige prisene er oppgitt. For våningshus varierte det mellom 20.000-, kr per m^2 til 4.000,- kr. per m^2. Hvorfor det ble så store forskjeller, kan bare forklares med attraktivitet og hvor langt unna de lå fra sentrale strøk. For fritidsboliger varierte det mellom 20.000,- 6.000,- kr. per m^2. For fritidsboliger var forskjellen omtrent like stor, selv om man kanskje skulle tro at det for denne kategorien skulle vært likere. Når det ikke var tilfelle, kunne dette også forklares med reiseavstand til sentrale strøk. Uansett skulle taksten avspeile prisen i det aktuelle området. De områdene med høyest pris lå nok i de mest populære fjellområdene. Ingen av kommunene i undersøkelsen lå langs kysten. Boligene varierte mellom 17.000.- til 4.000,- kr per m^2. Dette var også et stort sprik som muligens kunne forklares med tilgang til jobber i kommunen. En kommune lokalisert i bynære strøk har bedre tilgang til jobber utenfor kommunen enn de kommuner som er lokalisert lenger unna og er mer avhengig av lokale arbeidsplasser for folk.

Kommune C rapporterte at de verdsatte de påbygde hyttene slik at gammel del ble taksert for seg og ny del for seg. De hadde også tabellinndeling etter teknisk forskrift så her ville

dette være en naturlig måte å gjøre det på. En hytte kunne eksempelvis være bygget i 1965 og påbygd i 2005. Denne løsningen synes å være god.

Noen kommuner hadde med vurdering av tomt i tillegg. Se tabell 4 under innledningen til empirikapitlet. De kommuner som hadde oppgitt kr 0 under tomtepris hadde dermed innbakt tomteprisen i kvadratmeterprisene som var oppgitt i deres «Rammer og retningslinjer». De fleste hadde en fastpris for tomter, men kommune F hadde en pris per kvadratmeter på 55,- kr, og kommune B hadde 4,- kr per m^2. Kommune C, G, I og J hadde ingen tomtepris eller så var denne inkludert i kvadratmeterprisen. Flere nemdsledere var inne på at dette med vurdering av tomt og beliggenhet var vanskelig. Kommune D nevnte at de ønsket seg en presisering av dette med vurdering av tomta fordi sjablongene ikke kunne ta høyde for dette fullt så lett. Selv om geografisk sonefaktor ble brukt var heller ikke denne god nok for å få fram rett pris. Nemdsleder for kommune D foreslo at tomt og hus skulle vurderes hver for seg i fremtiden nettopp for å kunne differensiere på beliggenhet. En flott beliggenhet gir gjerne en høyere salgspris. Ubebygde tomter fikk verdi på kr. 0 av kommune H. Kommune I vurderte ubebygde boligtomter til kr. 400.000,-. Denne kommunen hadde også oppført i sine «Rammer og retningslinjer» 100.000,- kr. per utskillbar tomt i regulert område. Dette oppfatter jeg som vanskelig å praktisere. Her er det flere variasjoner blant kommunen.

Kommune I nevner dette med punktfestetomter. De hadde et fratrekk nettopp for at tomta ikke var selveier. I følge tomtefesteloven råder fester over grunnen og grunneier får en årlig leie til gjengjeld. Ofte inneholder festekontrakter bestemmelser over hvem som eier eventuell skog på tomtene. Råderetten kan derfor være begrenset på ulike måter. Tomter i LNF-områder lå på en fastpris på 30.000,- kr. De som lå i det mer populære området fikk en høyere faktor på 1,5 og havnet derfor på 45.000,- kr. Kommune G hadde et fradrag på faktor 0,05 for at tomtene ikke var selveier. Ellers så det ut til at de fleste kommunene betraktet festetomter som selveier.

6.3 Hvordan fungerte bruk av formuesgrunnlaget vs. egne takster?

6.3.1 Innledning

Det var/er et problem at formuesgrunnlaget justeres hvert år, mens takstene som kommunene hadde fastsatt selv skulle stå i 10 år. Som antydet av kommune J og A vil forskjellene øke ettersom årene går. Ut fra likebehandlingsprinsippet kan dette bli

problematisk. Det ble etterlyst nærmere informasjon fra myndighetene i så henseende. KSE peker også på at skatteetaten sine takster er svært grove, og dette fører til direkte feiltakster, jf. kapittel 1.

6.3.2 Ekstraarbeid

Kommune J nevner spesifikt at oppdateringen som hele tiden kommer fra skatteetaten fører til mye ekstraarbeid, anslagsvis 20% mer. Årsaken til dette er at kommunen må oppdatere takstene hvert år og når det kommer endringer som nye bolighus som blir registrert i skatteetatens register. Ettersom jeg forstod, opplevde kommunen at det medførte mye ekstra arbeid med ajourføring ukentlig og de fikk dermed avbrudd i sine andre daglige gjøremål.

Kommune E og F pekte på at eiendomsskatt er en kommunal takst, og mente at det var en fordel at denne også ble fastsatt lokalt. De mente at det var mest hensiktsmessig mht. klager og publikumsinformasjon generelt. Ut fra den informasjonen som har fremkommet, så det ut til å være en fordel at takstene ble bestemt av kommunen selv. Kommunene C, G og H så ut til å ha informert innbyggerne sine best med hensyn til utsendt informasjon i form av papirbrosjyrer.

6.3.3 Uttalelser fra Finansdepartementet

Finansdepartementet uttalte seg kritisk om formuesgrunnlaget og mente det var bygget på alt for grove sjablonger, jf. kapittel 4. Det var stipulert et avvik fra 80% til 120% feil i formuesgrunnlaget. Det vises videre til, at det etter gammel lov (byskatteloven § 4) var forutsatt at kommunene selv takserte. Bruk av formuesgrunnlaget er kanskje derfor en unntaksbestemmelse som Vemundsberget (pers.med) tidligere påpekte. Videre sier finansdepartementet at det ikke kreves like stor nøyaktighet ved taksering for skatteformål slik som det gjøres ved enkeltstående salg. Fordelen med masseproduksjon av takster er at det går fortere å taksere. Ulempen er usikkerheten med virkelige salg og folks oppfatning av hva som er akseptabel behandling fra myndighetene i denne forbindelse.

Det underliggende avsnittet er strengt tatt ikke med i hovedproblemstillingen, men må tas med for å gi et bilde på alle kommunens justeringsmuligheter ift. selve eiendomsskatten. Det gir en oversikt over de parameter som kommunen kan velge å justere etter, sett i sammenheng med styringsdokumentet, jf. kapittel 1.

6.4 Promillesats og prisnivå

Hvilken promillesats kommunene hadde lagt seg på vises i tabellen under. Promillesatsen er den delen av takstgrunnlaget det faktisk skal betales eiendomsskatt for (regningen som sendes ut til eiendomsbesitterene). En høyere promille vil tilsi mer å betale. Nemda fastsatte promillesatsen, og det varierte en del. De som innførte skatten sist har en lavere promillesats, fordi det var blitt lovbestemt at man måtte starte med 2 promille første året. Under vises også en oversikt over kommuner med bunnfradrag og nivået på denne. Ettersom jeg forstår skal denne nedre grensen settes til 1 promille fra 01.01.2018. Det antas at de kommunene som landet nærmest salgspris i sine takster hadde bunnfradrag som en «sikkerhetsventil» slik at ingen fikk for høy takst.

Kommunene så ut til å ha havnet på forskjellige prisnivå. Kommune B opplyser om at de havnet på om lag 60% av reell verdi. Kommune C opplyser 70%, kommune D på 90-100%, kommune E på 50%, kommune F på 90% og kommune G hadde regnet seg frem til 70% for boliger og 64% for fritidsboliger. Kommune H rapporterer om 70% av virkelige salg mens kommune I tror de lå på om lag 80%. Til slutt kommune J mellom 70% og 90%. Dette må også sees i sammenheng med om kommunene hadde bunnfradrag eller ikke. Kommune A som ikke helt visste hva de lå på hadde 400.000,- i bunnfradrag. Kommune I hadde bunnfradrag på 400.000,- kr, mens kommune D hadde 200.000,- kr i bunnfradrag. Både kommune I og kommune D hadde forholdsvis høye takster, og det antas at bunnfradraget skulle sikre at de ikke kom over takst på noe.

Tabell 34. En oversikt over gjeldende promillesats og bunnfradrag.
Kilde: Egenprodusert.

Kommune	Promillesats	Har bunnfradrag, nivå
A.	2	400.000,-
B.	4,9 (2017)	Ikke bunnfradrag
C.	3	Ikke bunnfradrag
D.	2	200.000,-
E.	3	Ikke bunnfradrag
F.	7	Ikke bunnfradrag
G.	2	Ikke bunnfradrag
H.	2	Ikke bunnfradrag
I.	2	400.000,-
J.	4	Ikke bunnfradrag

Hvilken promillesats og hva slags bunnfradrag som ble benyttet har ikke betydning for takseringen men sier noe om hvordan kommunene vurderte det samlete skattetrykket.

6.5 Sammenfattende drøfting

Gjennom empirikapitlet og videre drøfting håper jeg at temaet: *å belyse praksis med verdsetting for eiendomsskatt i kommunene* er blitt tilstrekkelig gjennomgått. Av de funn som fremkommer er at det hovedsakelig er eiendomsskattekontoret som presenterer nye takster for nemdene. Nemdene vedtar takstene og er følgelig «eiere» av takstene.

Synfaringsmennene leverte stort sett rådata til eiendomsskattekontoret ved innføringen. Matrikkelen ble oppdatert hos kommunene i forbindelse med innføringen og dette var en fordel for kommunens videre arbeid. Samarbeidet mellom aktørene som hadde vært involvert i de forskjellige kommuner ble belyst. En gjennomgang av kompetansen ble utført, og det synes som om eiendomsskattekontorets kompetanse var av betydning. Eiendomsskattekontoret så ut til å representere den profesjonelle saksbehandlerrollen. Eiendomsskattekontoret hadde også som oftest inngående kunnskaper om temaet i og med at de til daglig jobbet med eiendomsskatt.

Hvilken programvare som ble brukt og erfaring som kommunene opplevde ved bruken av disse fremkom gjennom intervjuer. Hvordan man i fremtiden skal løse problemet med at nettbrett ikke virket i regnvær forble uløst. Det kunne tenkes at det finnes forbedringspotensialer hos leverandør av disse. Det kunne også tenkes at programmet Komtek Eiendomsskattemodul kunne forbedres slik at det kan opereres med færre tastetrykk.

Det virket som om habilitet ikke var noe stort problem ifølge respondentene som ble intervjuet. Synfarerne hadde stort sett fått tilstrekkelig opplæring, og synfaringen gikk stort sett bra. De kommuner som hadde hatt hjelp fra private var mindre fornøyd enn dem som hadde utført synfaringen selv, med unntak av kommune I. Befaringsplikten som tidligere lå i loven, var tatt ut, og en kommune hadde valgt å «ta lett på» dette. Ellers mente vel de fleste at det var riktig med synfaring for å kunne vurdere takstene selv. Jeg oppfattet at nemda ble tryggere på beslutningsgrunnlaget, når de skulle vedta takstene. De fleste ønsket likebehandling av takstene.

Ulikhetene i dokumentet «Rammer og retningslinjer» ble drøftet. Kvadratmeterprisene varierte, og som påpekt var det sannsynlig at avstand til sentrale strøk var noe av forklaringen på ulikhetene. At etasjefaktorene varierte, var noe mer uforståelig, da husene stort sett ble bygd på samme vis i Norge. Videre kom det fram et nytt forslag til «Rammer

og retningslinjer», at husets beliggenhet i forhold til brøytet vei, kontra en vei man selv måtte brøyte, burde også fått en reduksjonsfaktor.

Til slutt ble det trukket frem noen problemstillinger som kommuner som hadde valgt formuesgrunnlaget som takstgrunnlag erfarte. Dette gikk hovedsakelig på at kommunene observerte at formuesgrunnlaget måtte justeres hvert år, mens kommunens egne takster ble justert hvert tiende år. Dette ville på sikt medføre et stort sprik fordi det allerede etter kort tid, var blitt over 10% forskjell. I tillegg førte valg av formuesgrunnlaget til ekstraarbeid for eiendomsskattekontoret, med jevnlig oppdatering av takster. Takstnivået som kommunene lå på varierte, og alt for lave takster kunne kanskje lede til mange klager når kommunene etter hvert skulle retaksere. De som var tidligst ute med å innføre eiendomsskatt for hele kommunen skulle snart retaksere. Noen hadde allerede startet, som eksempelvis Elverum kommune.

Samspillet i alle sjablongene som ble oppgitt i «Rammer og retningslinjer» sammen med promillesats og bunnfradrag er de brikkene som kommunene kan spille på. Mener kommunen at skattenivået er for høyt, kunne de innføre bunnfradrag eller senke promillesatsen.

Det vises til kapittel 2.7, om triangulering. Ved å sammenstille data både fra dokumentstudiet og intervjuer ville jeg oppnå et mer helhetlig inntrykk for hele prosessen. Ved å intervjue flere personer fra hver kommune ville jeg også få et helhetlig inntrykk av kommunens praksis.

7. AVSLUTNING

7.1 Innledning

I denne delen av oppgaven vil jeg kort gå inn på egne betraktninger og vurderinger av hovedproblemstillingen som handlet om *å belyse praksis med verdsetting for eiendomsskatt i kommunene*. Refleksjoner om arbeidet og de erfaringer jeg har fått i løpet av tiden med denne oppgaven har vært mange. Avslutningsvis vil jeg legge frem noen tema for fremtidige masteroppgaver innen feltet eiendomsskatt.

7.1.1 Avsluttende refleksjoner

Hovedinntrykket var at kommunene fikk oppdatert matrikkelen grundig ved innføringen av eiendomsskatten. Kommune G fortalte at 70% av byggene ikke var registrert i matrikkelen. Også kommune D rapporterte om store avvik. Dette var en viktig fordel med innføring av skatten. Jeg tenker at ikke alle kommunene hadde like god «unnskyldning» til å innføre skatten. Spesielt med tanke på kommune E som allerede tok en veiavgift på 800,- kr av hver innbygger med førerkort. Etter å ha arbeidet med temaet over tid, kunne jeg observere hvordan kommunene kunne spille på alle de faktorene som «Rammer og retningslinjer» åpnet for. En grundig prøvetaksering som tok for seg sentrale deler av kommunen, var viktig for å sjekke om sonefaktorene og prisene for øvrig harmonerer med virkeligheten. Dette ville også medføre færre klager fordi man hadde mulighet for å få bedre treffprosent på prisene.

Jeg syns det var spesielt at kommune I brukte en synfarer som var lokalisert langt unna kommunen. Man skulle tro at det kunne vært mulig å finne en takstmann i gjeldende område, som like gjerne kunne vært brukt. Ellers var det nok en fordel at eiendomsskattekontoret var dem som befarte, i dag, nettopp for å kunne se helheten i sitt arbeid. De ville også ha større mulighet for å fange opp avvik på allerede innlagte takster.

Ellers ser jeg at de kommuner som har valgt formuesgrunnlaget, sliter med at takstene etter hvert «sklir» fra hverandre. Bare på ett år øket de med 10%, rapporterte kommune J. Det kan også virke som om takstene som er satt av skatteetaten er mer grovmasket enn de taksene kommunene selv har satt. Jeg er enig med eiendomsskattekontoret i kommune F som sa at dette er en kommunal skatt og den bør derfor håndteres av kommunen. Det virker feil at eiendomsbesitter skal måtte klage til skatteetaten over en skatt som skal til kommunen.

Egenerfaring viser at skatteetaten sine takster er svært grovmaskede, og kan bekreftes av undertegnende som har sett på formuesgrunnlaget i eget boområde. Her ligger det en forskjell på 3,3 MNOK for eiendommer som ville blitt solgt for det samme. Forskjellen går på at eiendommen med formuesverdi på 1,7 MNOK har et lite hus på 43 kvadratmeter, på flott stor tomt med et funksjonelt uthus, mens eiendommen verdsatt til 5 MNOK har en lite hensiktsmessig tomt med et større hus på 124 kvm. Dette illustrere hvor store forskjeller som kan forekomme med skatteetatens sjablongsystem.

Nemndsmedlemmenes lokalkunnskap virker som et uvurderlig hjelpemiddel. Kommune D fortalte om nemndsmedlemmet som var byggmester og husket «alle» eiendomssalg over flere år kunne bidra mye til at takstene ble mer korrekte. Kommune D hadde også landet på høye takster, med 90-100% i forhold til virkelige salg. Dette ble opplyst fra nemdas leder. Jeg ble mer i tvil om det var lurt å legge seg så pass høyt opp mot virkelige salg, da det kunne hende at noen eiendommer kunne bli solgt til en lavere pris. Uansett, lovens bestemmelse om markedspris ble oppfylt. Jeg tror det var riktig av kommunene å sette sammen nemda ut fra hva slags ressurser de har tilgjengelig, men at de burde være forsiktige med å velge medlemmer til nemda som kunne ha kryssende interesser i forhold til takseringsjobben nemdene utførte.

Et annet forhold i små kommuner var dette med at «alle kjenner alle», slik at det kanskje kunne være problematisk å løsrive seg fra tanken på eieren, når det var selve eiendommen som var i fokus. I kommune J var kona til nemdas leder ordfører. Det kan tenkes at dette ville bli litt for «nært» ift. jobben som sakkyndig nemd skulle gjøre med vedtak av takster. For øvrig virket det ikke som om noen av aktørene hadde fått problemer med habiliteten.

Et godt forslag var også fra kommune G, at man burde ta hensyn til om vegen inn til huset var privat eller offentlig. Det vil påløpe ekstra utgifter med en lang oppkjørsel eieren selv måtte brøyte. Å innarbeide dette i «Rammer og retningslinjer», burde ikke by på store problemer. Man kunne eksempelvis ha brukt faktor 0,1, for å justere ned taksten på en slik eiendom.

Hvorvidt det var en kommune med «beste praksis», er vanskelig å si. Gjennom arbeidet har allikevel noen felles punkter stukket seg frem. Av disse kan nevnes at å kategorisere hus etter når det kom en ny teknisk forskrift virket fornuftig. Dette gir en god oversikt for publikum når de skal forstå «Rammer og retningslinjer». Videre mener jeg at det må være mulig å finne felles etasjefaktorer for kommunene. Det er ingen logisk forklaring på at det skal fremkomme ulikheter på dette punktet. Ellers var det en fordel at noen kommuner hadde skrevet ned sine rutiner slik at de ble mindre personavhengige.

Det hadde nok vært en fordel for kommunene å få klarhet i om det skal takseres etter bruk eller etter registreringen som var gjort i matrikkelen. De virket også noe uklart om utleie var næring eller bolig.

Det var bare kommune J som nevnte problemet med at kårboliger fikk formuesgrunnlag inntil de ble innlemmet i gården. Kommune J var den kommunen som også hadde en reduksjonsfaktor på 0,7 i stedet for 0,8 pga. delingsforbudet. En klargjøring fra myndighetene også på dette punktet, hadde nok vært en fordel.

7.2 Tema for andre oppgaver

Det er noen temaer som med fordel kan videreføres i andre studier. Så som registersystemenes virkning i markedet. Er disse med på å heve transaksjonskostnadene når ikke alt kan hentes ut fra et sted? Det kan virke som om kommunene opererer med flere registersystemer hvor eiendomsskatteregisteret bare er ett av dem. Er det mulig å samordne grunnlaget for likningsverdien og grunnlaget for eiendomsskatten? Det kan også lages en masteroppgave om temaet retaksering, da mange kommuner har startet med dette arbeidet.

Håkon Huus-Hansen (pers.med) ved KSE opplyser at det kan være interessant å se på kommuner som velger formuesgrunnlaget fordi det krever mer å holde de to metodene fra hverandre. Selv om formuesgrunnlaget velges, gjelder dette bare for boliger. Sakkyndig nemd/nemd må allikevel taksere fritidsboliger og våningshus.

8. KILDER

8.1 Skriftlige referanser

Babbie, E. R. (2013). *The Practice of Social Research*. 13th utg. Chapman University.

Bye, I. M. B. & Arnevik, T. A. (2008). *Eiendomsskatt : kommunal praksis i 10 kommuner på Østlandet : Vedlegg : eiendomskatt*. Masteroppgave, Institutt for lanskapsplanleggeing, UMB.

Bærug, S. (2011). Verdsetting av fast eiendom. Introduksjon og særlig om landbrukseiendommer. (Upublisert forelesningsnotat for EIE222, Institutt for lanskapsplanleggeing, UMB).

Bærug, S. (2017). *Verdsetting av fast eiendom*: Universitetsforlaget.

Douglas. (2015). *Douglas County Assesor. Real Property Transfer Declarations*. I: Assessor, D. C. (red.). douglas.co.us: Copyright © February 2015 Douglas County

Government. . Tilgjengelig fra: http://www.douglas.co.us/assessor/real-property-transfer-declarations/ (lest Lest 16.03.2017).

Eiendomsskatteforum. (2015). Høringsuttalelse fra KS til Scheel-utvalgets utredning. *KSE-posten, KS Eiendomsskatteforum*, 3: 1.

Eiendomsskatteforum. (2017a). *Befaring av eiendommer i forbindelse med fastsettelse av eiendomsskattetakster* [Veileder]. Kommunenes sentralforbund Eiendomsskatteforum.

Eiendomsskatteforum. (2017b). *Myndighet og oppgavefordeling i eiendomsskattesaker* [Veileder]: Kommunenes sentralforbund Eiendomsskatteforum.

Eiendomsskatteforum. (2017c). *Verdibegreper og takseringsprinsipper i eiendomsskatten*. Veileder. Kommunenes sentralforbund Eiendomsskatteforum.

Eiendomsskatteforum. (2017d). *Bruk av eiendomsskattesatser ved utskrivining av eiendomsskatt* [Veileder]. Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum.

Eiendomsskatteforum. (2017e). *Instruks for Eiendomsskatteforum*. Kommunenes sentralforbund Eiendomsskatteforum. Tilgjengelig fra: http://www.ks.no/fagomrader/okonomi/ks-eiendomskatteforum/instruks-for-ks-eiendomsskatteforum/ (lest 30.04.2017).

Eiendomsverdi. (2017). *Eiendomsverdi.no*: Eiendomsverdi. Tilgjengelig fra: https://eiendomsverdi.no/ (lest 19.02.2017).

Enger & Selfors. (1986). *Verdsetting. Kurs E2-E3 eiendomsutforming*: NLH.

European Valuation Standards, E. (2016). *EVS 2016 (The Blue Book)*. tegova.org: TEGoVA. The European group of valuers'associations. Tilgjengelig fra: http://www.tegova.org/en/p4912ae3909e49 (lest 13.03.2017).

Finansdepartementet ved Berre, B., Jensen, Trodal, Ole. (2011-04-29). *§ 4 og § 5: Kommunenes sjablongberegninger ved fastsetting av eiendomsskattetakster*. regjeringen.no. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/kommunenes-sjablongberegninger-ved-fasts/id653861/ (lest 05.03.2017).

Grønmo, S. (2004). *Samfunnsvitenskaplige metoder*: Fagbokforlaget.

Kongberg. (2014). *Notat til Kongsberg kommunestyre 15.10.1014 – eiendomsskatt og ulike handlingsalternativer*. Kongsberg kommune. Tilgjengelig fra: http://www.kongsberg.kommune.no/Documents/sentraladministrasjon/%c3%98kono

mi/Eiendomsskatt/Notat%20om%20eiendomsskatt%20til%20Kongsberg%20kommunestyre%2015.10.2014.pdf (lest 02.09.2017).

Mannes, A. T. L. (2008). *Eiendomsskatt på gårdsbruk* [Notat]. Lindesnes.kommune.no.

Mathisen, A. r. M. (2017). *Utdanning, beskrivelse av takstmann*. UTDANNING.NO: utdanning.no. Tilgjengelig fra: https://utdanning.no/yrker/beskrivelse/takstmann (lest lest 26.02.2017).

Newaygo. (2017). *Newaygo County Property Tax Assessor . Newaygo County Property Tax Rate* Tax-rates.org. Tilgjengelig fra: http://www.tax-rates.org/michigan/newaygo_county_property_tax (lest 16.03.2017).

Powdhar, B. W. & Joa, T. (2016). *Innføring av eiendomsskatt og boligpriser - en empirisk undersøkelse av boligmarkedet i kommunene Søgne, Vennesla, Lillesand, Sørum og Rygge*: Masteroppgave, Universitetet i Agder

Rollag. (2013). *EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER – ROLLAG KOMMUNE* [Informasjonsbrosjyre]. rollag.kommune.no: Rollag kommune.

RT 1994 s. 333. Trondheim Energiverk. (1994-03-16). Lovdata.no: Lovdata. 1-338 s.

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitaive data*. Fourth utg. London: SAGE Publications Inc.

SSB. (2017). *Folkemengd og areal, etter kommune (SÅ 57)*. I: Sentralbyrå, S. (red.). Statistisk Sentralbyrå. Tilgjengelig fra: http://www.ssb.no/303783/folkemengd-og-areal-etter-kommune-sa-57 (lest 20.08.2017).

Vemundsberget, L. E. (2013). *Bruk av formuesgrunnlag ved utskrivning av eiendomsskatt på boliger* [Veileder]. Kommunenes Sentralforbund Eiendomsskatteforum.

8.2 Personlige meddelelser

Vemundsberget, Liv-Elin, Sekretariatsleder i KSE (13.03.2017 og 06.11.2017)

Huus-Hansen, Håkon, Advokat i KSE (15.03.2017 og 30.11.2017)

9. VEDLEGG

9.1 Intervjuguide

Løst prat i 5 minutter. Informasjon om undersøkelsen.
Be om lov til å ta opp samtalen. Anonymitet (Spørre om personen ønsker å være anonym)
Spør om noe er uklart
Hovedspørsmål: Verdsetting for eiendomsskatt i kommuner. Hvordan opplever kommunens sakkyndig nemd å verdsette eiendommer som grunnlag for eiendomsskatt og brukes skjønn?

Hvordan opplever synfaringsmenn det er å samle inn data, gjøre skjønn, evt. taksere?
Vedlikehold og drift, hvordan fungerer det?

For Eiendomsskattekontoret-vedlikehold
Har kommunen veileder for hvordan det skal takseres og befares?
Hvis ikke, brukes veilederen fra KSE?
Brukes sjablongsystem?
Eller er det sakkyndig nemd som regner takstene på grunnlag av dine data eller regner dere ut og fremlegger resultatet kun til kontroll for sakkyndig nemd?
Hvordan mener du fastsetting av takster for eiendommene i din kommune fungerer generelt?
Blir det samsvar i taksene kommunen setter ift. formuesgrunnlagene eller realiserte salg?
Kommunikasjon/grensegang mot sakkyndig nemd. Hvordan fungere det?
Er det noen tilknytning mellom byggesaksavgjørelsene i kommunen og prisregisteret for eiendomsskatt dersom kommunen har et slikt register?
Dersom en hytte utvides, blir den taksert helt på nytt?
Kvalitetssystem, finnes det?
Er det lagt ut informasjon på kommunens hjemmeside om hvilken verdsettingsmetode som er brukt?
Å finne riktig bygningsnummer for takseringen er det enkelt ift. matrikkelen?
Vil takst fra takstmann aksepteres?

For synfaringsmenn:
Hvilken kompetanse har du?
Hadde/har kommunen veileder for hvordan det skal befares?
Hvis ikke, brukes veilederen fra KSE?
Er det problematisk å samle inn data om eiendommen til noen du kjenner?
Har du ansvar for å skjønnsvurdere eiendommen under befaring? Hvis så:
Lager du taksten etter sjablong eller områdefaktor, eller annet?
Er det sakkyndig nemd som regner takstene på grunnlag av dine data?
Hvordan mener du fastsetting av takster for eiendommene i din kommune fungerer generelt?
Kommunikasjon/grensegang mot sakkyndig nemd evt. mot eiendomsskattekontoret. Hvordan fungere det?

For sakkynding nemd:
Hvor mange medlemmer har kommunens sakkyndig nemd?
Hvilken kompetanse har medlemmene?
Bruker kommunen nemd eller synfaringsmenn/takstfirma til takseringen?
Kvaliteten på dataene dere mottar, hvordan er den?
Hvordan mener du fastsetting av takster for eiendommene i din kommune fungerer generelt?
Blir det samsvar ift. formuesgrunnlagene eller realiserte salg?
Dersom kommunen har formuesgrunnlag for boliger, hvilke utfordringer byr dette på ift. kommunale takser i samme område?
Hvor ofte tas det stikkprøver ift. realiserte salg for å sjekke at takstene blir så riktige/rettferdige som mulig?
Utføres det skjønn i tillegg til måling av kvm av bygningene? Hvem utfører skjønnet? (Sakkyndig nemd eller synfaringsmenn).

Hvis man benytter lokale personer til registrering eller taksering. Hva slags kompetanse har disse? Kan man stole på de innsamlede data?
Hva slags kvalitetssystem har dere?
Den markedsprisen som settes som grunnlag for eiendomsskatten, hvordan beregnes den?
Brukes sjablonger eller sonefaktorer?
Hvor er verdsettingsmetodene dokumentert?
Vil takst fra takstmann aksepteres?

9.2 Takst- og besiktigerskjema

9.3 Kvittering fra NSD

DETALJERT GRUNNLAG TAKST OG SKATT

EIERREPRESENTANT	OPPLYSNINGER - AVTALE	
	AvtaleNr	*Eiendom*
	Ant. boenh. 1	*Eierforhold* Eiet
	Eiendommens adresse	
	Type Eiendom	Våningshus
	Fritak	

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gnr	*Bnr*	*Fnr*	*Snr*	*Eiendomstype*	*Etab.dato*	*Andel*	*Areal*
		0	0	Best. grunneiendom		1 / 1	0

OPPLYSNINGER - BYGNINGER

Våningshus - 113 ***Andel:*** *1 / 1* ***Tatt i bruk***

Etasjetype	*Areal bolig*	*Etg.fakt*	*Areal annet*	*Etg.fakt*	*Areal alt.*	*Etg.fakt*	*Alt.2*	*Etg.fakt*	*Avg. areal*
Hovedetasje 2	52	0.8	0	0.8	0	0	0	0	41.6
Hovedetasje 1	90	1	0	1	0	0	0	0	90
Loftsetasje 1	0	0.2	0	0.2	0	0	0	0	0
Kjelleretasje 1	41	0.2	0	0.2	0	0	0	0	8.2
							Sum avgiftsareal:		***139,8***

OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING

Betegnelse	*Identifikasjon*	*Avg.areal*	*Andel*	*Pris*	*Beløp*
Våningshus		139,8	1/1	10 000	1 398 000
Best. grunneiendom		0	1/1	0	0
			Matrikkelbidrag til takst:		**1 398 000**

OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT

Sum sjablontakst		*Sonefaktor*		*Vurderingsfaktor Indre*		*Vurderingsfaktor Ytre*	*Takst*
1 398 000	x	1,3	x	0,65	x	0,8	945 048
Skattetakstnemndas vedtak om takst:							**945 000**
Kommunestyrets vedtak:		945 000	x	100%		=	945 000
Vedtatt eiendomsskatt:		945 000		x	2‰	=	**1 890**

DETALJERT GRUNNLAG TAKST OG SKATT

EIERREPRESENTANT	OPPLYSNINGER - AVTALE		
	AvtaleNr		*Eiendom*
	Ant. boenh.	0	*Eierforhold* Fiet
	Eiendommens adresse		
	Type Eiendom	Fritid	
	Fritak	Ingen	

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gnr	*Bnr*	*Fnr*	*Snr*	*Eiendomstype*	*Etab.dato*	*Andel*	*Areal*
		0	0	Best. grunneiendom		1 / 1	952.1

OPPLYSNINGER - BYGNINGER

Hytter, sommerhus, fritidsbygg - 161 *Andel:* *1 / 1* ***Tatt i bruk***

Etasjetype	*Areal bolig*	*Areal annet*	*Areal alt.*	*Alt.2*	*Avg. areal*
Hovedetasje 1	0	44	0	0	44
				Sum avgiftsareal:	***44***

Garasje,uth.anneks til fritidb - 182 *Andel:* *1 / 1* ***Tatt i bruk***

Etasjetype	*Areal bolig*	*Areal annet*	*Areal alt.*	*Alt.2*	*Avg. areal*
Hovedetasje 1	0	12	0	0	12
				Sum avgiftsareal:	***12***

OPPLYSNINGER - VERDIBEREGNING

Betegnelse	*Identifikasjon*	*Avg.areal*	*Andel*	*Pris*	*Beløp*
Hytter, sommerhus, fritidsbygg		44	1/1	20 000	880 000
Garasje,uth.anneks til fritidb		12	1/1	2 000	24 000
Best. grunneiendom		952,1	1/1	0	0
				Verdiberegninger før korreksjoner og vurderinger:	**904 000**

OPPLYSNINGER - KORREKSJONER

Gruppe	*Undergruppe*	*Identifikasjon*	*Antall*	*Pris*	*Faktorer*		*Beløp*
Bygg	Bygning satt til verdi 0		12	-2 000	1	1	-24 000
Etasje	Areal i hovedetasje 1		0	0	1	1	0
					Korreksjonsbidrag til takst:		**-24 000**

OPPLYSNINGER - EIENDOMSSKATT

Sum sjablontakst		*Sonefaktor*		*Vurderingsfaktor Indre*		*Vurderingsfaktor Ytre*	*Takst*
880 000	x	0,9	x	0,55	x	0,9	392 040
Skattetakstnemndas vedtak om takst:							**392 000**
Kommunestyrets vedtak:		392 000	x	100%		=	392 000
Vedtatt eiendomsskatt:		392 000		x	2‰	=	**784**

BESIKTIGERSKJEMA: 2

REGISTRERING - VED BESIKTIGELSE				REGISTRERING - ETTER BESIKTIGELSE	
Endring matrikkel		*Spesialsak nemnd*		*Ferdig matrikkel*	
Blandet bruk		*Delvis besiktiget*	/	*Ferdig KomTek*	

EIERREPRESENTANT	OPPLYSNINGER - AVTALE			
Navn	*AvtaleNr*		*Fritak*	Ingen
	Eierforhold	Eiet	*Type eiend*	Fritid
Adresse	*Eiendom*		*Eiend.adr*	
	Ant. boenh	0	*Sone*	1,8

OPPLYSNINGER - TOMT (INKL. TILLEGGSPARSELLER OG FELLESAREAL)

Gnr	*Bnr*	*Fnr*	*Snr*	*Eiendomstype*	*Etab.dato*	*Andel*	*Areal*
22	12	0	0	Best. grunneiendom		1 / 1	2043.6

OPPLYSNINGER - BYGNINGER

[A] *Hytter, sommerhus, fritidsbygg - 161* — *Andel:* 1 / 1 — *Tatt i bruk*

Etasjetype	*Areal bolig*	*Areal annet*	*Areal alt.*	*Areal alt2.*	*Areal totalt*
Hovedetasje 1	0	58	0	0	58

[B] *Garasje,uth.anneks til fritidb - 182* — *Andel:* 1 / 1 — *Tatt i bruk* -

Etasjetype	*Areal bolig*	*Areal annet*	*Areal alt.*	*Areal alt2.*	*Areal totalt*
Hovedetasje 1	0	9	0	0	9

OPPLYSNINGER - BYGNINGER (IKKE MELDT TATT I BRUK)

[IA] *Hytter, sommerhus, fritidsbygg - 161* — *Andel:* 1 / 1 — *Igangsatt*

Etasjetype	*Areal bolig*	*Areal annet*	*Areal alt.*	*Areal alt2.*	*Areal totalt*
Hovedetasje 1	0	73	0	0	73
Hovedetasje 2	0	18	0	0	18

Bruksareal: 91

BESIKTIGERSKJEMA: 22 / 12 / 0 / 0

OPPLYSNINGER - BYGNINGER (TILBYGG - DATA OVERFØRT HOVEDBYGG)

[TA] *Hytter, sommerhus, fritidsbygg - 161* *Andel:* *1 / 1* *TIB (overf.) -*

Etasjetype	Areal bolig	Areal annet	Areal alt.	Areal alt2.	Areal totalt

Bruksareal: *8*

OPPLYSNINGER - KORREKSJONER

Gruppe	Undergruppe	Identifikasjon	Antall	Pris	Faktorer		Beløp
Bygg	Garasje/uthus/anneks har funksjon som fritidsbolig		9	6500	1	1	58 500

VURDERINGER

Vurderingsfaktor indre forhold

Begrunnelse:

Vurderingsfaktor ytre forhold

Begrunnelse:

Eier tilstede (sett kryss) ☐

Notater/skisser på eget ark (sett kryss) ☐
Merk arket med Gnr/Bnr/Fnr/Snr og Avtalenummer

OPPLYSNINGER - KOMTEK

Vurderingsfaktor Indre: *0,6*

Vurderingsfaktor Ytre: *1*

Merknader:

07.10.08 SA Bra standard.Nær vei. Ikke vann og el.

11.10.13 Varsel om omtaksering pga innlagt strøm.
22.10.13. Omtaksert fra 2014 pga strøm. If 0,6.

NSD

Einar A. Hegstad
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 31.03.2017 Vår ref: 53113 / 3 / STM Deres dato: Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 18.02.2017. Meldingen gjelder prosjektet:

53113	*Hvordan opplever kommunens verdsettere å verdsette eiendommer som grunnlag for eiendomsskatt ("best practice", grunnlaget for eiendomsskatt.*
Behandlingsansvarlig	*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder*
Daglig ansvarlig	*Einar A. Hegstad*
Student	*Anne Efjestad*

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, http://www.nsd.uib.no/personvernombud/meld_prosjekt/meld_endringer.html. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, http://pvo.nsd.no/prosjekt.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 31.12.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Kjersti Haugstvedt

Siri Tenden Myklebust

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68
Vedlegg: Prosjektvurdering
Kopi: Anne Efjestad anne.efjestad@ramboll.no

Personvernombudet for forskning

Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 53113

Ifølge meldeskjema vil utvalget få skriftlig og muntlig informasjon og samtykke til deltakelse. Vi vurderer at informasjonsskrivet som vi har fått tilsendt er mangelfullt utformet. Vi gjør oppmerksom på at informasjon til deltakere minst må omfatte:

- Hvilken institusjon som er behandlingsansvarlig
- Daglig ansvarlig (eventuelt student og veileders) sine kontaktopplysninger
- Prosjektets formål og hva opplysningene skal brukes til
- At det er frivillig å delta og at man kan trekke seg så lenge studien pågår uten at man må oppgi grunn
- Når prosjektet skal avsluttes og at datamaterialet da skal anonymiseres

Vi ber om at du sender revidert informasjonsskriv til personvernombudet@nsd.no

Når informasjonsskrivet er revidert og sendt til oss, kan du gå i gang med prosjektet.

På nettsidene våre finner du mer informasjon og en veiledende mal for informasjonsskriv:
http://www.nsd.uib.no/personvernombud/hjelp/informasjon_samtykke/informere_om.html

Personvernombudet legger til grunn at student etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Studenten må avklare bruken av Skype med institusjonen.

Forventet prosjektslutt er 31.12.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)

SV: Kommentar til kommunikasjon des. 2017 ift. innmelding av masteroppgave

SM Siri Tenden Myklebust <Siri.Myklebust@nsd.no> Svar alle |
I dag, 21:00
Anne Efjestad; Einar A. Hegstad

Hei,

Vi forstår det slik at du har gitt muntlig informasjon om prosjektet og innhentet samtykker muntlig. Vi vil da legge til grunn at de som har deltatt i prosjektet har fått følgende informasjon, jf. også vår tilrådning, datert 03.04.2017:
- Hvilken institusjon som er behandlingsansvarlig
- Daglig ansvarlig (eventuelt student og veileders) sine kontaktopplysninger
- Prosjektets formål og hva opplysningene skal brukes til
- At det er frivillig å delta og at man kan trekke seg så lenge studien pågår uten at man må oppgi grunn
- Når prosjektet skal avsluttes og at datamaterialet da skal anonymiseres

Dersom denne informasjonen er gitt muntlig, er samtykkene gyldige. Vi kan ikke gi bekreftelser utover dette.

Med vennlig hilsen,
Siri Tenden Myklebust
seniorrådgiver | Senior Adviser
Seksjon for personverntjenester | Data Protection Services
T: (+47) 55 58 22 68

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS | NSD – Norwegian Centre for Research Data
Harald Hårfagres gate 29, NO-5007 Bergen
T: (+47) 55 58 21 17
postmottak@nsd.no www.nsd.no

Fra: Anne Efjestad [mailto:anne.efjestad@nmbu.no]
Sendt: 5. desember 2017 09:40
Til: Siri Tenden Myklebust
Kopi: Einar A. Hegstad
Emne: Kommentar til kommunikasjon des. 2017 ift. innmelding av masteroppgave

Hei
Jeg viser til kommunikasjon som vi har hatt ift. innmelding av masteroppgave om kommuners praksis med verdsetting for eiendomsskatt.

Det bekreftes at opplegget ble endret underveis på følgende punkter:

Hele oppgaven ble besluttet anonymisert.
Det ble ikke sendt ut felles informasjonsskriv til deltakere, men kontakt per e-post og telefon.
Årsaken til endringen var for å formidle tydligere til den enkelte.

Ettersom jeg forstår er endringen i orden for Personvernombudet, men ber samtidig om en bekreftelse. På forhånd takk.

Med vennlig hilsen
Anne Efjestad
T. 93012999

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitskapelege universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway